COMUNE DI COSTARAINERA

PROVINCIA DI IMPERIA

Piano Urbanistico Comunale

Definitivo

Struttura del piano

TITOLO

- NORME DI CONFORMITA' E DI CONGRUENZA
- NORME GEOLOGICO-TECNICHE
- DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

DATA

aprile 2012

BLC | *ALLEGATO* All. 3 | *IND*

SCALA

PROGETTISTA

M. Carmen LANTERI Architetto
Studio di Architettura e Urbanistica
Via Privata Grossi 2, Sanremo
Tel/fax 0184 500421
e-mail: *c.lanteri@awn.it*

P. Paolo BIGONE Architetto
Via Drovetti 18, Torino

COLLABORATORI

Arch. Roberto GIOVANNINI

GEOLOGO

Tecnico incaricato: **geol. Sara BINI**
Collaboratrice: **geol. Laura CITERNESI**

INDICE	*DATA*	*MODIFICHE*

COMUNE DI COSTARAINERA
PIANO URBANISTICO COMUNALE
AI SENSI L.R.L. n. 36/97

NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

ELENCO DELLE SIGLE E ABBREVIAZIONI
Contenute nelle tavole 16.1 e 16.2
"Struttura del Piano"

A	Ambito di conservazione del nucleo storico di Costarainera
AR1	Ambito di conservazione di rispetto del nucleo storico di Costarainera
AR2	Ambito di conservazione e di rispetto
AR3	Ambito di conservazione e riqualificazione
ARL	Ambito di riqualificazione del litorale
ARP	Ambito di riqualificazione produttiva
AIPA	Ambito di insediamento produttivo agricolo
ACl	Ambito di riqualificazione e completamento dei tessuti edificati (Piani Paorelli)
AC2	Ambito di riqualificazione e completamento dei tessuti edificati (Pozzi Pantai)
AC3	Ambito di riqualificazione e completamento dei tessuti edificati (Sant'Antonio)
AC4	Ambito di completamento sei tessuti edificati (Piani Paorelli)
AC5	Ambito di completamento sei tessuti edificati (Piani Paorelli)
AC6	Ambito di completamento sei tessuti edificati (Pozzi Pantai)
E1	Ambito di produzione agricola
E2	Ambito di produzione agricola
E3	Ambito di produzione agricola
ENI	Ambito non insediabile
EPA1	Ambito di presidio ambientale
DT	Distretto di trasformazione a destinazione turistico-ricettiva
DP1	Distretto di trasformazione per aree produttive (Costar-Linguelietta)
DP2	Distretto di trasformazione per aree produttive (Costarainera-San Lorenzo)
ME	Emergenza storico-architettonica e relativa fascia di rispetto
MEG	Emergenza storico-architettonica con annesso giardino di pertinenza da conservare (Vincoli architettonici puntuali)
	Fascia di rispetto cimiteriale
IA	Infrastruttura autostradale
FIA	Fascia di rispetto autostradale
IF	Infrastruttura ferroviaria
b	Area per attrezzature di interesse comune esistente
c	Area per verde pubblico attrezzato esistente
c	Area per verde pubblico attrezzato di previsione
d	Area per parcheggi esistente
d	Area per parcheggi di previsione
F	Area a servizi pubblici di interesse generale esistente
F	Area a servizi pubblici di interesse generale di previsione
	Viabilità prevista di secondaria importanza
	Viabilità esistente da potenziare
	Pista ciclo-pedonale

Percorsi pedonali esistenti da valorizzare
Percorsi pedonali previsti
Fabbricati residenziali non presenti su C.T.R.L. (1996), estratti dalla planimetria catastale (2007)
Fabbricati residenziali non presenti su C.T.R.L. (1996) né su catastale (2007) – simbolo grafico (aggiornato al 31-12-2010, Ufficio Tecnico)
Fabbricati non residenziali (magazzini interrati) non presenti su C.T.R.L. (1996) né su catastale (2007) – simbolo grafico (aggiornato al 31-12-2010, Ufficio Tecnico)

In relazione al DM 2.4.1968 l'equiparazione delle zone è la seguente:
- zona A: ambiti A e AR1
- zona B: ambiti AR2, ARL
- zona B/C: ambiti AR3, AR4, AR5, AC1, AC2, AC3
- zona C: ambiti AC4, AC5, AC6, DT
- zona C/E: ambiti AIPA, E1,E2,E3
- zona E: ambiti EPA1, ENI
- zona D: ambito ARP, distretto DP1, distretto DP2

CAPITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Generalità

L'intero territorio del Comune di Costarainera é suddiviso dal P.U.C. nelle seguenti tipi di zone:

a) Ambiti di conservazione e riqualificazione, insediati e non insediati;
b) Distretti di trasformazione;
c) Infrastrutture e servizi pubblici e di uso pubblico.

Tali aree sono individuate nella cartografia di PIANO (Tavv. 16 e 17) e suddivise ulteriormente nelle seguenti zone ed elementi :

a) Ambiti di conservazione e riqualificazione, insediati e non insediati, comprendono:

- Ambito AR: ambito di conservazione del centro storico;
- Ambiti AR: ambiti di conservazione e riqualificazione;
- Ambito ARP: ambito di riqualificazione produttiva
- Ambito ARL: ambito di riqualificazione del litorale
- Ambito AC: ambiti di riqualificazione e completamento dei tessuti edificati;
- Ambito ENI: ambito non insediabile;
- Ambito EPA1: ambito di presidio ambientale;
- Ambito E: ambito di produzione agricola;
- ME: emergenza storico-architettonica e relativa fascia di rispetto;
- MEG: emergenza storico-architettonica con annesso giardino di pertinenza da conservare (Vincoli architettonici puntuali);
- Fascia di rispetto cimiteriale;
- Fascia di rispetto autostradale.

b) Distretti di trasformazione comprendono:

- DT: distretto di trasformazione a destinazione turistico-ricettiva soggetto a P.U.O.;
- DP1: distretto di trasformazione per aree produttive (Costar-Linguaglietta) ;
- DP2: distretto di trasformazione per aree produttive (Costarainera-San Lorenzo).

c) Infrastrutture e servizi pubblici e di uso pubblico comprendono:

- b: area per attrezzature di interesse comune esistente;
- c: area per verde pubblico attrezzato esistente;
- c: area per verde pubblico attrezzato di previsione;
- d: area per parcheggi esistente;
- d: area per parcheggi di previsione;
- F: area a servizi pubblici di interesse generale esistente;
- F: area a servizi pubblici di interesse generale di previsione;
- IA: infrastruttura autostradale;
- IF: infrastruttura ferroviaria ;
- Viabilità prevista di secondaria importanza;
- Viabilità esistente da potenziare;
- Percorsi pedonali esistenti da valorizzare;
- Percorsi pedonali previsti.

Art. 2 – Elementi di indirizzo delle trasformazioni fisiche e funzionali

In relazione al documento degli obiettivi gli interventi sul territorio comunale devono perseguire sostanzialmente le seguenti finalità:

a) riqualificare gli organismi edilizi esistenti, prevedendo una pluralità di interventi tra i quali risulti preminente l'incentivo alla ristrutturazione, alla sostituzione degli edifici esistenti e all'allineamento alle nuove norme di risparmio energetico;
b) conservare e valorizzare i manufatti emergenti e il nucleo storico;

c) dotare il comune di una disciplina paesistica di livello puntuale, al fine di preservare un'organicità di sviluppo del tessuto edilizio;
d) completare gli spazi interclusi o di collegamento nei tessuti edilizi esistenti con una specifica localizzazione e un appropriato dimensionamento degli interventi;
e) trasformare aree strettamente correlate alla maglia del tessuto edilizio esistente;
f) dimensionare e localizzare adeguatamente l'area produttiva industriale-artigianale;
g) favorire la funzione turistico-ricettiva del comune;
h) privilegiare scelte compatibili con l'assetto paesistico-ambientale in termini di viabilità pubblica e di servizi pubblici;
i) pianificare il territorio extraurbano, salvaguardando terrazzamenti dei versanti e coltivazioni, individuando le aree non insediabili e gli ambiti in cui attivare operazioni di presidio e di valorizzazione ambientale;
j) fare del piano urbanistico uno strumento "amico" dell'iniziativa privata;
k) utilizzare la perequazione urbanistica per perseguire l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Risultano dunque prioritari gli obiettivi di tutela del paesaggio, di controllo e coordinamento dello sviluppo insediativo, di valorizzazione delle attività economiche ed inoltre di fruizione delle parti di territorio allo stato naturale nella costante ricerca di un nuovo e più confacente equilibrio complessivo. Gli strumenti fondamentali predisposti a tale scopo sono le **Norme di conformità**, le **Norme di congruenza** e la **Disciplina Paesistica di Livello Puntuale**.

Al fine di garantire una corretta gestione del piano mirata alla effettiva persecuzione delle finalità sopra riportate, gli interventi ammessi devono essere puntualmente verificati ed ammessi in base alla compatibilità con le seguenti componenti irrinunciabili:

a) la tutela del nucleo storico nel suo valore complessivo di immagine così come disciplinato dal P.T.C.P. con il mantenimento della fascia di rispetto dello stesso;
b) la salvaguardia del paesaggio agricolo e delle relative testimonianze antropiche attraverso l'individuazione di aree non insediabili e ambiti in cui attivare autentiche operazioni di presidio e valorizzazione ambientale;
c) la concentrazione del nuovo volume residenziale nelle parti del territorio già sufficientemente urbanizzate, in particolare nei pressi degli insediamenti di Piani Paorelli e Pozzi Pantai;
d) la dotazione delle infrastrutture puntualmente individuate nella verifica degli standards in relazione al peso insediativo previsto;
e) la dotazione di strutture ricettive – turistiche;
f) il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale ai sensi art.26 LRL N° 38/07:

Costituiscono inoltre componenti suscettibili di variazione: la completa saturazione della porosità edilizia, la completa realizzazione della viabilità secondaria purché la stessa sia funzionale alla quota parte di volumetria residenziale realizzata, le modalità di reperimento della dotazione di servizi per quanto concerne le piccole variazioni alla dislocazione e la gestione e proprietà degli stessi purché sia garantito il servizio ad un determinato bacino di utenza.

Art. 3 – Applicazione del Piano Urbanistico Comunale, modalità di attuazione e contenuti del P.U.C.

Il presente Piano, redatto ai sensi della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della Legge Regione Liguria n. 36/97, e della Legge Regionale n. 16 /2008 "Disciplina dell'attività edilizia", disciplina l'assetto, l'incremento edilizio e lo sviluppo urbanistico dell'intero territorio Comunale di Costarainera.

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.

Le costruzioni esistenti alla data di adozione del PUC , che hanno una destinazione d'uso in contrasto con le previsioni del PUC potranno essere sottoposte solo ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; ulteriori e diverse trasformazioni si potranno attuare solo per adeguare gli edifici alle destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'ambito o distretto.

Il Piano viene attuato , oltre che mediante interventi edilizi non soggetti ad abilitazione o per i quali è prescritta la semplice comunicazione , ai sensi della legge 7/8/1942 n. 1150 e della Legge R.L. n. 36/97, così come indicato nelle norme di ambito/distretto,.a mezzo di:

a) Progetti Urbanistici Operativi (PUO), ai sensi degli articoli 50, 51, 52, 53 e 54 della L.R n. 36/97 e successive modifiche e integrazioni;

b) Permesso di Costruire Convenzionato, al fine di assicurare la completa urbanizzazione dell'area. Ciò significa che il progetto dovrà essere corredato da un atto unilaterale d'obbligo che preveda ai sensi della Legge R.L. n. 36/97 URBANISTICA art. 49:

- l'esecuzione diretta e/o monetizzazione:

1) delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza che si rendano necessarie;

2) di alcune opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento, da reperirsi eventualmente anche al di fuori di tale bacino;

- la cessione delle opere, di cui ai precedenti punti 1 e 2 o il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;
- le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

Titolo abilitativo diretto convenzionato é altresì previsto ai sensi e nei modi di cui all'art. 35 comma 6 e 7 ed all'art. 36 comma 4 della Legge N° 36/97.

c) Permesso di Costruire diretto, ai sensi degli articoli 24 e 31 della L.R. 16/2008;

d) Accordi di Pianificazione, ai sensi dell'articolo 57 della L.R. 36/97 e successive modifiche e integrazioni;

e) Accordi di Programma, ai sensi dell'articolo 58 della L.R. 36/97 e successive modifiche e integrazioni;

f) Conferenze di Servizi di cui all'articolo 59 della L.R. 36/97 e successive modifiche e integrazioni;

g) Progetti di Opere Pubbliche.

Lo sviluppo operativo del PUC può essere gestito dal Comune tramite Programma Attuativo (PA), ai sensi dell'articolo 55 della L.R. 36/97 e successive modifiche e integrazioni.

Il Piano Urbanistico Comunale suddivide il territorio comunale in Ambiti di conservazione e riqualificazione e in Distretti di trasformazione.

Negli *Ambiti di conservazione e riqualificazione* esso si attua mediante:

a) il titolo abilitativo prescritto dalla legislazione vigente in materia urbanistico-edilizia;

b) il titolo abilitativo edilizio convenzionato in cui il richiedente si impegna a monetizzare ovvero a realizzare su aree da lui reperite e successivamente cedute al Comune le opere di urbanizzazione primaria ed i servizi nella misura prevista dalla convenzione stessa.

Nei *Distretti di trasformazione* esso si attua mediante P.U.O. di iniziativa pubblica, privata o mista . Inoltre, nei distretti di trasformazione, nei quali è specificatamente previsto, la trasformazione può anche attuarsi mediante il titolo abilitativo edilizio convenzionato in cui il richiedente si impegna a realizzare su aree da lui reperite e successivamente cedute al Comune le opere di urbanizzazione primaria ed i servizi nella misura prevista dalla convenzione stessa.

Rimane comunque inteso che in caso di titolo abilitativo edilizio convenzionato il reperimento delle aree e la realizzazione sulle stesse delle opere di urbanizzazione primaria è da considerarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione tabellari limitatamente alle voci "urbanizzazioni primarie" ed "acquisizione aree", fermo restando quindi, anche in tal caso, l'obbligo di corrispondere la rimanente quota degli oneri riferita alle "urbanizzazioni secondarie".

I contenuti delle convenzioni vengono specificati nelle norme di ogni singolo ambito/distretto.

Sono elementi costitutivi del PUC i seguenti elaborati:

DOCUMENTI DI PIANO

a) Descrizione Fondativa;
b) Documento degli Obiettivi;
c) Struttura del Piano;
d) Norme di Conformità e di Congruenza;
e) Geologia
f) Rapporto ambientale.

a) La **Descrizione Fondativa** contiene la Relazione illustrativa, **All. 1** ,articolata nei suoi vari capitoli, e le seguenti tavole di analisi e sintesi interpretativa, nonché relazione di indagine geologica:

Tav. 1	Carta dell'antropizzazione storica del territorio (base C.T.R.)	1:5000
Tav. 2	Carta delle aree di pregio naturalistico (base C.T.R.)	1:5000
Tav. 3	Carta delle destinazioni d'uso degli edifici (base C.T.R.)	1:5000
Tav. 4	Carta della mobilità (base C.T.R.)	1:5000
Tav. 5	Carta delle urbanizzazioni a rete e impianti tecnologici (base C.T.R.)	1:5000
Tav. 6	Carta del PRG vigente e annesse varianti (base C.T.R.)	1:5000
Tav. 7	Carta dell'antropizzazione del territorio in atto (base C.T.R.)	1:5000
Tav. 8	Carta dei vincoli (base C.T.R.)	1:5000
Tav. 9	Carta PTCP Assetto Insediativo (base C.T.R.)*	1:5000
Tav. 10	Carta PTCP Assetto Insediativo (base Catastale)*	1:5000
Tav. 11	Carta PTCP Assetto Geomorfologico (base C.T.R.)	1:5000
Tav. 12	Carta PTCP Assetto Vegetazionale (base C.T.R.)	1:5000
Tav. 13	Carta della clinometria (base C.T.R.)	1:5000
Tav. 14.1	Uso del suolo (base C.T.R.)**	1:5000
Tav. 14.2	Bilancio attività edilizia nel periodo di efficacia del PRG (base C.T.R.)**	1:5000
Tav. 14.3	Tavola di sintesi (base C.T.R.)**	1:5000
Tav. 14.4	Carta degli asservimenti (base catastale)	1:5000
Tav. 15	Carta zone sature (base C.T.R.)	1:5000

* Tavole originali del Preliminare di PUC adottato in data 7/3/2006 del CC N°8 e revocato a seguito osservazioni Provincia e Regione in data 23/01/2007 Del CC N° 3 *sostituite* perché contenenti errori, sulla base delle osservazioni formulate dalla Regione Liguria. Le altre tavole sono state confermate.

** Tavole nuove redatte "ad hoc" per colmare le lacune evidenziate dalle osservazioni formulate dalla Regione Liguria.

b) **ALL. 2 -** Il **Documento degli Obiettivi** illustra gli obiettivi che il Piano intende assumere in coerenza con la descrizione fondativa.

c) La **Struttura del piano** è costituita da:

	Relazione tecnica in all. 1	
Tav. 16.1	Carta Struttura del Piano su mappa catastale	1:5000
Tav. 16.2	Carta Struttura del Piano su base CTRL	1:5000
Tav. 17	Proposta di variante PTCP assetto insediativo (CTRL)	1:5000

Tav. 18	Confronto tra PTCP assetto insediativo e variante (CTRL)	1:5000

d) **All. 3 -** Le presenti **Norme di Conformità e di Congruenza** contengono:

- Norme di conformità relative agli ambiti di conservazione e riqualificazione
- Norme di congruenza relative ai distretti di trasformazione.
- Norme della disciplina di livello puntuale relativa agli ambiti ed ai distretti di cui sopra.
- Norme geologico-tecniche

e) **Tavole geologiche***:*

Tav. 1G	Carta Geo-litologica	1:5000
Tav. 2G	Carta Dell'acclività	1:5000
Tav. 3G	Carta Geomorfologica	1:5000
Tav. 4G	Carta Idrogeologica	1:5000
Tav. 5G	Carta delle Microzone omogenee in prosp. sismica - carta delle indagini	1:5000
Tav. 6G	Carta Delle microzone omogenee in prospettiva sismica	1:5000
Tav. 7G	PTCP Assetto geomorfologico- livello locale	1:5000
Tav. 8G	Carta Delle Zonizzazione geologico-tecnica	1:5000

f) **All. 4 - Rapporto ambientale**

Art. 4 – Livello Puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Il presente Piano Urbanistico Comunale costituisce sviluppo, a livello puntuale, delle indicazioni, a livello territoriale e locale, del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.).

In tal senso la Disciplina Paesistica di livello puntuale , redatta ai sensi art. 8 L.R.L. n. 6/1991, viene integrata nelle presenti Norme di Conformità e Congruenza relative a ciascun ambito e distretto.

Art. 5 – Lettura delle norme e delle simbologie grafiche – Definizioni puntuali

La descrizione fondativa costituisce elemento di interpretazione del P.U.C. In caso di contrasto tra i provvedimenti comunali prevalgono le presenti norme con i relativi elaborati grafici. In caso di difformità tra prescrizioni normative ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

Per la puntuale definizione dei limiti delle zone di PUC, le dimensioni vanno misurate comprendendo la metà delle linee grafiche che dividono le zone.

Per la cartografia di base catastale e per l'esatta definizione dei fabbricati esistenti bisognerà fare riferimento alla situazione aggiornata presso l'UTE di Imperia

In sede di elaborazione dei progetti edilizi , qualora le linee grafiche, che sugli elaborati di P.U.C. delimitano e suddividono le aree, non coincidano con gli elementi di suddivisione reali rilevabili sul terreno o su mappa in scala maggiore (confini catastali di proprietà, fossati, limiti di fasce o di zone di rispetto obbligatorie), le linee grafiche di delimitazione o di suddivisione di cui sopra possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore. In tal caso la superficie di terreno che risulta dalla suddivisione mantiene l'indice di utilizzazione originario relativo alla zona di appartenenza secondo le tavole di piano, la potenzialità edificatoria derivante andrà a sommarsi a quella dell'area principale, nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici. In tal modo potrà altresì essere verificato il lotto minimo, se richiesto. L'edificazione dovrà preferibilmente essere realizzata nell'ambito da cui deriva la maggiore potenzialità edificatoria, nel rispetto prioritario comunque della morfologia originaria del terreno.

In caso di difformità tra la carta della struttura del piano su base CTRL e su base catastale, prevale quest'ultima.

Art. 6 – Tipologie di interventi urbanistico edilizi

Le definizioni seguenti sono tratte dalla Legge Regionale 16/2008 "*Disciplina dell'attività edilizia*", Parte I, Titolo II. Per ogni riferimento ad articoli di legge, laddove non diversamente specificato, si faccia riferimento quindi alla medesima legge e s.m.i.

Art. 6.1 – Manutenzione ordinaria

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

- 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.

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

a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 della L.R.L N° 16/2008 e s.m.i. 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, semprechè non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

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

Art. 6.2 – Manutenzione straordinaria

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

2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e 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 40 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 26, comma 4;

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

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

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, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

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

Art. 6.3 – Restauro

1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 42, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.

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

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

4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;

b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;

e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto con eventuale ripristino della copertura originale;

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

g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza

energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.
5. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

Art. 6.4 – Risanamento conservativo

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 42, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.
3. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.
3bis. Per le infrastrutture viarie sono compresi nel risanamento conservativo gli interventi eccedenti quelli di manutenzione straordinaria volti al consolidamento statico ed all'adeguamento funzionale delle infrastrutture e dei relativi 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.

Art. 6.5 – Ristrutturazione edilizia

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:
   a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 42;
   b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38. legge N°16/2008 Regione Liguria
2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:
   a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
   b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
   c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
   - senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R.L N° 16/2008, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 42;
   - con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R.L N° 16/2008, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 42;
   d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo

in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 26;

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 all'articolo 6.10 e, quindi, entro soglie percentuali predeterminate dalla disciplina urbanistica in deroga ai parametri urbanistico-edilizi, la cui entità, espressa in superficie agibile (S.A.) o volume come definito dallo strumento urbanistico, non può eccedere il 20 per cento del volume geometrico di cui all'articolo 29 bis.

Art. 6.6 – Requisiti igienico-sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari

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

Art. 6.7 – Mutamento di destinazione d'uso senza opere

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.

2. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

Art. 6.8– Cambiamento di destinazione d'uso

Il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici, con o senza opere, qualora comporti variazione degli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444 del 02/04/1968, é sottoposto a permesso di costruire; tale cambiamento di destinazione d'uso é assentibile nel rispetto delle presenti norme e disciplinato nelle singole norme di zona. Non é mai ammesso il cambio di destinazione d'uso da parcheggio ad altra destinazione. Le destinazioni d'uso da considerare rilevanti sotto il profilo urbanistico al fine degli standards urbanistici sono tre:

a) la residenza;

b) il produttivo (costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi);

c) il commerciale-direzionale-turistico.

Art. 6.9 – Sostituzione edilizia

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva

ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale, non riconducibili nei limiti di cui all'articolo 6.5, comma 2, lettera e), e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.

2. Tali interventi:

a) sono disciplinati dallo strumento urbanistico generale alla stregua degli interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione insediativa, previa definizione dei parametri urbanistico-edilizi e dell'entità dell'eventuale incremento della volumetria esistente ammissibile entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale nei limiti di cui all'articolo 6.5, comma 2, lettera f), delle modalità di attuazione e delle prestazioni di opere di urbanizzazione da osservare nella ricostruzione. La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà, ovvero nella zona o ambito omogeneo in cui è localizzato l'immobile originario, o in altra specifica zona o ambito individuati come idonei dallo strumento urbanistico e comunque in conformità alle indicazioni del vigente PTCP;

b) devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.

Art. 6.10 – Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:

a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo 6.12, comma 4;

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 21della legge regionale N°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.

Art. 6.11 – Ristrutturazione urbanistica

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

Art. 6.12 – Pertinenze di un fabbricato

1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui all'articolo 26.

2. Detti manufatti sono caratterizzati da:

a) mancata incidenza sul carico urbanistico;

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

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

4. E' ammessa la creazione di pertinenze, così come sopra descritte, all'interno di tutto il territorio comunale con esclusione dell'ambito A Centro storico e delle aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale ivi comprese le aree inondabili e a rischio di frana così individuate dai piani di bacino.

Detti interventi, soggetti a titolo abilitativo dovranno rispettare le seguenti condizioni e parametri:

- rispettare la disciplina paesistica di livello puntuale e fare riferimento agli schemi tipologici in essa contenuti;
- essere non direttamente collegati con le unita immobiliari ma ad esse connessi;
- essere posti fuori terra, ovvero sotterranei, in tal caso saranno interrati sui quattro lati, tollerandosi solo su un lato un fuori terra per consentire ventilazione e luce ma non veduta ovvero una superficie libera strettamente necessaria agli eventuali accessi;
- essere armonicamente connessi e integrati alle caratteristiche costruttive, tipologiche e di finitura dell'edificio principale, anche per quanto riguarda l' altezza e la copertura.

Le dimensioni, ove si tratti di volumi chiusi, non possono eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 70 bis, né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

Distanze:

- distanze dai confini di proprietà: 5 m;
- distanze dai fabbricati diversi da quelli di cui costituiscono pertinenza: 10 m.
- altezza massima m.3,50

5. Ove non previsto dal presente PUC tali 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 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393) e successive modifiche e integrazioni.

Art. 6.13 – Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione. Distanze dai confini, dalle strade , dai muri

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente purché non comportanti sopraelevazioni che determinino la creazione di un nuovo piano della costruzione.

2. Negli interventi di nuova costruzione si prevede la distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. All'interno dei PUO è ammessa la possibilità di fissare distanze inferiori, in relazione agli specifici caratteri dei luoghi e degli immobili esistenti, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico. A tal fine i PUO dovranno essere corredati da appositi elaborati idonei a prefigurare l'esito degli interventi previsti.

3. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'art. 26 comma 4 nei limiti dallo stesso indicati.

Dai confini: la distanza minima è di m.5,00 salvo diversa specifica indicazione nelle singole norme di ambito o distretto. Distanza inferiore o a confine sarà ammessa a condizione dell'autorizzazione del confinante mediante atto notarile registrato e trascritto
Dalle strade: all'interno del centro abitato previsto dal Codice della Strada la distanza dalle strade pubbliche non potrà essere inferiore ma .5,00, all'esterno del centro abitato la distanza dalle strade comunali non potrà essere inferiore a m. 10,00, salvo diversa specifica indicazione nelle singole norme di ambito o distretto.
Dai muri:
i muri di contenimento del terreno non sono considerati per il computo delle distanze
i muri di cinta di altezza non superiore a m. 2,50 non sono considerati per il computo delle distanze

Art. 6.14 – Parcheggi privati

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di **35 mq ogni 100 mq** di superficie agibile (SA) come definita all'articolo 26. Dovrà comunque essere soddisfatta e garantita la presenza minima di un posto auto per ogni unità abitativa anche nel caso di semplici frazionamenti. L'altezza massima ammessa interna è pari a m.2,40
2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, purché non eccedenti le dimensioni e le quantità minime ivi prescritte, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purché, entro la data di ultimazione dei lavori, venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione 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.
3. Le dimensioni dei parcheggi pertinenziali realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni e dei parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2, non devono eccedere la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra. Tali parcheggi sono esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione .
4. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 in eccedenza alle dimensioni e alle quantità minime ivi prescritte ovvero la realizzazione di quelli di cui al comma 1 che si intendano eseguire in assenza di atto di asservimento è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni. Il Comune, con apposito atto deliberativo, può fissare valori maggiorati rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni .
5. Al fine di eliminare parcheggi sul suolo stradale, lungo il ciglio a monte di tutte le strade statali, provinciali, comunali e private, ove lo consentano ragioni di visibilità (distanza da curva, dossi, ecc.), è consentita la costruzione di box ad uso autorimessa da ricavarsi nelle balze del terreno ed interrati su tre lati. Il lato prospiciente la strada dovrà arretrarsi di m. 5 dal ciglio stradale in deroga alle distanze.

Le autorimesse interrate non pertinenziali alle abitazioni sono realizzabili in qualsiasi zona del P.U.C., fatte salve le prescrizioni contenute negli articoli relativi a ciascuna di esse, ad eccezione degli ambiti (E1,E2,E3,EPA1.AIPA) e degli edifici esistenti di valore storico per i quali gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni di vincolo, se esistente, o comunque nel rispetto della tipologia originaria dell'edificio.

6. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

7. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla normativa regionale in materia.

8. La realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere di nuova costruzione comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.

9. La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è definita dal PUC nei singoli distretti

Art. 7 – Risparmio energetico. Solare termico. Fotovoltaico

In sede di progettazione esecutiva dei nuovi fabbricati e di intervento su quelli esistenti, devono essere posti in opera tutti gli accorgimenti per addivenire al contenimento dei consumi energetici, ai sensi e nel rispetto delle prescrizioni delle leggi vigenti in materia. Per le nuove costruzioni dovrà essere garantito il raggiungimento minimo della classe energetica B.

Per la produzione di energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili si fa riferimento al D.lgsl. N° 387/2003 e al D.M. 06.08.2010 "Incentivazione della produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare", in particolare art. 11 comma 3 "integrazione architettonica del fotovoltaico"

Si richiama inoltre: il D.lgs. n°192 del 19/08/05 nonché D.lgs. n°311 del 29/12/06, il DPR N° 59/2007 e non ultima la L.R. n°22 del 29/05/07 (in aprticolare art. 26 e 27), per la quale almeno il 50% della produzione dell'acqua calda sanitaria deve avvenire tramite tecnologia del solare termico.

Art. 8 – Destinazioni d'uso

Si riportano di seguito i principali usi urbani del territorio con le relative funzioni e spazi fondamentali. Resta inteso che ad essi vengono associati funzioni e spazi accessori e di servizio attinenti gli usi medesimi ad esempio:

- funzione abitativa: autorimesse, cantine, vani ed androni di ingresso, locali per impianti tecnologici, vano ascensore e vano scala, soffitte e locali comuni, balconi e logge, porticati e simili;
- attività commerciali, alberghi e pubblici esercizi, uffici , attrezzature pubbliche e generali, artigianato di servizio e simili: cantine,locali per impianti tecnologici, vano ascensore e vano scala, soffitte e altri locali di uso comune, magazzini, autorimesse, vani ed androni di ingresso spazi tecnici, esposizioni, porticati, balconi e logge, depositi, archivi e altri vani di servizio se privi di abitabilità;

- attività produttive ed economiche in genere: autorimesse, magazzini, impianti tecnologici, vano scala e vano ascensore, mense, depositi, servizi e simili, e/o altre funzioni accessorie che non comportino comunque la presenza continuativa di persone in attività lavorativa o di riposo ecc.

Inoltre nel caso di usi non specificatamente previsti dalle presenti norme si procederà ad una loro classificazione per analogia con altri usi che producano i medesimi effetti urbani in termini di urbanizzazioni primarie e secondarie, di impatto ambientale ed ecologico.

Sono altresì da intendersi ricomprese nell'uso principale le funzioni complementari, anche se appartenenti ad altre categorie, purché le medesime funzioni siano strettamente necessarie allo svolgimento della funzione principale e pertanto ad essa collegata.

DU1 - <u>Abitazioni e abitazioni collettive</u>

Comprendono le abitazioni singole e collettive. Per abitazioni collettive si intendono collegi, convitti, conventi e simili.

DU1.1 - <u>Abitazioni agricole</u>

Comprendono i manufatti residenziali connessi con lo svolgimento di una specifica e documentata attività agricola.

DU1.2 - <u>Manufatti agricoli</u>

Comprendono i manufatti tecnici connessi con lo svolgimento di una specifica e documentata attività agricola, quali impianti per l'immagazzinamento e confezionamento dei fiori, la produzione artigianale di essenze, conserve, confetture, miscelati ecc., garages, magazzini, ricovero attrezzi agricoli, stalle, cantine, essicatoi e similari.

DU2 - <u>Usi terziari di piccole dimensioni</u>

Comprendono le piccole attività direzionali, finanziarie amministrative e terziarie di tipo minore (uffici, ambulatori, attività di servizio e simili) e di carattere prevalentemente privato che non prevedono un' alta affluenza di pubblico, generalmente diffuse integrate nel tessuto urbano esistente prevalentemente residenziale.

DU3 - <u>Commercio diffuso</u>

Comprendono: attività commerciali al dettaglio di esercizi commerciali di vicinato (EV), aventi superficie netta di vendita fino a mq. 150, di tipo alimentare ed extralimentare al minuto (con esclusione delle attività commerciali all'ingrosso), compresi gli spazi per esposizioni anche se autonomi ed esposizioni merceologiche (esposizioni e mostre)

DU4 - <u>Pubblici esercizi</u>

Per pubblici esercizi si intendono ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari.

DU5 - <u>Artigianato di servizio</u>

Comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere (escluso l'artigianato di servizio all'auto).

DU6 - <u>Commercio all'ingrosso e magazzini</u>

Per commercio all'ingrosso e magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce autonomamente organizzati. Tale uso è finalizzato alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione movimentazione delle merci.

DU7 - Stazioni di servizio e distributori carburanti

Comprendono le attrezzature e i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, e di gas metano, ivi comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.

Si vedano inoltre le rispettive norme di legge che regolano tali attività.

DU8 - Scuole dell'obbligo

Comprendono asili nido, scuole materne,scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali ed eventuali locali accessori di servizio connessi a tale uso, quali bar, ristoranti, uffici.

DU9 - Attrezzature di interesse comune

Comprendono servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, musei, biblioteche, teatri, centri civici, uffici comunali , sedi di associazioni , sedi istituzionali amministrative, politiche sindacali, religiose, edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, nonché le attrezzature complementari quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive ed eventuali locali accessori di servizio connessi a tale uso, quali bar, ristoranti, uffici.

DU10 - Attrezzature socio-sanitarie

Comprendono ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per disabili, day hospital, case di riposo, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, e simili, sia pubbliche che private.

DU11 - Attrezzature per lo sport

Comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzare per il gioco e lo sport le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata, palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e scoperte e attrezzature scoperte come campi, pedane, piste per la pratica sportiva all'aperto ed eventuali locali accessori di servizio connessi a tale uso, quali bar, ristoranti, uffici.

DU12 - Attrezzature per il verde

Comprendono aree di uso pubblico, sistemate con specie vegetali adatte per la ricreazione, il tempo libero, la fruizione ambientale naturalistica. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici, ecc.) ed eventuali locali accessori di servizio connessi a tale uso, quali bar, ristoranti, uffici.

DU13- Parcheggi

Comprendono i parcheggi pubblici, di uso pubblico e privati, quali autorimesse entro terra, mono o multipiano, e fuori terra monopiano, isolate e miste, a box e a spazio aperto parcheggi in superficie a un solo livello, compresi gli spazi di manovra.

E' ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburanti, ed eventuali locali accessori di servizio connessi a tale uso, quali bar, ristoranti, uffici.

La Su destinata a tali attività complementari sarà proporzionale alla superficie destinata a parcheggio (o parcamento), (compresi gli spazi di manovra) nella misura di che verrà definita dalla convenzione di cui appresso.

Il Consiglio comunale, può deliberare di ammettere enti, associazioni o privati a realizzare i parcheggi pubblici o autorimesse sulla base di una convenzione da stipularsi tra proprietà e Comune, nella quale verranno definite, nell'ambito delle possibilità edificatorie consentite dalle

presenti norme, le caratteristiche dell'intervento, le quote di uso pubblico e privato dei parcheggi e delle autorimesse, nonchè le modalità e i tempi di realizzazione e d'uso dei parcheggi e delle altre opere consentite.

DU14 - <u>Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani</u>

Comprendono: insediamenti e impianti connessi alle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani, quali centrali di trasformazione, di pompaggio e simili, nonché impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, impianti per la regolazione delle acque; stazioni per l'autotrasporto, sedi per le aziende di trasporto pubblico, magazzini e depositi comunali, gas, acqua, energia, impianti relativi alle reti di distribuzione del elettrica, fognature e telefoni.

DU15 - <u>Stoccaggio di rifiuti solidi urbani</u>

Comprendono attrezzature destinate allo stoccaggio e smaltimento dei rifiuti urbani ed al recupero e riciclaggio di cascami e rottami metallici.

Le aree devono avere le caratteristiche previste dalla normativa vigente , in particolare per ciò che concerne l'ubicazione, le caratteristiche geologiche, geotecniche e la protezione delle acque dall'inquinamento.

E' ammessa la costruzione delle strutture necessarie per il ricovero degli attrezzi, del personale e del macchinario necessario alla gestione dello stoccaggio.

All'interno dovranno essere previsti 2 posti auto /1000 mq. della superficie fondiaria Lungo tutti i confini del lotto dovrà essere sistemata una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno m 3 di profondità). Le alberature devono avere altezza minima di m 3 ed essere previste a distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde.

DU16 - <u>Attrezzature per la mobilità meccanizzata</u>

Comprendono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico in sede propria. Sono altresì compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano.

DU17- <u>Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile</u>

Comprendono i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

DU18- <u>Artigianato produttivo e industria</u>

Comprendono tutti i tipi attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni compatibili con l'ambiente urbano, rispetto alla normativa vigente.

Sono assimilate a questa categoria le attività e i servizi di elaborazione dati organizzati in autonome unità produttive. Sono compresi spazi produttivi, uffici, sale di riunione e rappresentanza, magazzini, mostre, mense, spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici, spazi per le esigenze del personale.

DU19- <u>Artigianato di servizio all'auto</u>

L 'artigianato di servizio all'auto comprende l'esercizio di attività di assistenza alla mobilità, quali gommisti, carrozzieri, elettrauto e simili.

DU20- <u>Servizi ricreativi e sportivi</u>

Comprendono attrezzature per il benessere e per la salute (wellness e fitness), palestre e strutture annesse quali ludoteca, sala conferenze, centro di estetica, commercio sportivo, kinderheim, alterheim.

DU21- Depositi a cielo aperto

Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio: roulottes, motorcaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, e simili), realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali alla cantieristica navale.

Questo uso comprende, oltre agli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di mq 100 di Su.

Parcheggi = 3 posti auto ogni 500 mq di Sf. oltre a standards urbanistica commerciale

Verde = Deve essere sistemata una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno m 2 di profondità) lungo tutti i confini del lotto.

Le alberature devono avere altezza minima di m 3 ed essere previste a distanza tale da determinare visivamente una barriera continua di verde.

DU22- Strutture ricettive alberghiere

Comprendono alberghi, ivi compreso le possibili denominazioni di alberghi tradizionali, le residenze turistico-alberghiere, le residenze d'epoca , le locande, gli alberghi diffusi così come definite e disciplinate dalle leggi RL N° 2/2008 e succ.modifiche e integrazioni. I parcheggi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze e secondo quanto previsto dalle presenti norme all'art. 6.13

DU23- Strutture ricettive all'aria aperta

Comprendono villaggi turistici, campeggi, così come definite e disciplinate dalle legge R.L. n. 2/2008 e successive modifiche e integrazioni. I parcheggi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze e secondo quanto previsto dalle presenti norme all'art. 6.13

DU24- Strutture extralberghiere

Comprendono case per ferie , ostelli per la gioventù, rifugi alpini ed escursionistici, affittacamere, bed & breakfast, case ed appartamenti per vacanze, appartamenti ammobiliati ad uso turistico,aree di sosta, miniaree di sosta ,così come definite e disciplinate dalle legge R.L. n. 2/2008 e succ.modifiche e integrazioni. agriturismo così come definito e disciplinato dalla legge R.L. n. 37/2007.

DU25 - Attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali.

Comprendono sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, sale di ritrovo.

Parcheggi previsti all'interno dell'area di intervento o in un raggio di 100 m.:

Ppubblici = 40 mq/l00 mq Su

Pprivati = art. 2 legge N°122/89

DU26 – Medie strutture di vendita e attività direzionali

Comprendono le funzioni commerciali, direzionali .

Sono compresi: le medie strutture di vendita alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita inferiore a mq. 1000 , gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, le sedi di istituti e organismi per la ricerca scientifica o applicata, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese che richiedono un autonomo insediamento, gli edifici e attrezzature per

servizi di elaborazione dati, centri di produzione e assistenza di sistemi di informatica, nonché le attività di cui al precedente DU2, quando interessino interi edifici (dando luogo a insediamenti specialistici).

Art. 9 – Agriturismo

Negli ambiti EPA1, AIPA ed ENI sono ammessi interventi agrituristici ai sensi della legge RL N° 37/2007 nel totale rispetto dei parametri di zona e delle alberature esistenti.

- I posti letto ammessi e non disponibili nei fabbricati possono essere recuperati in spazi liberi nella forma di posti tenda o roulotte; i suddetti spazi devono essere alberati (un albero ogni **20 mt**).
- Eventuali locali per il ricovero bici ed altri attrezzi per lo svago possono essere realizzati in fabbricati interrati.
- Nel rispetto dell'alberatura esistente é ammessa la realizzazione di spazi su terra battuta per il gioco come pallavolo, pallacanestro, bocce, minigolf, ecc.

Art. 10 – Deroghe

Per i soli interventi su fabbricati esistenti è ammessa la deroga della distanza dai confini di proprietà anche nell'ipotesi di demolizione e successiva ricostruzione , intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, 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.
In tal caso è necessario produrre l' assenso del confinante.

Per gli edifici e gli impianti pubblici e, in casi eccezionali, per gli edifici di interesse pubblico, compreso le cabine elettriche, il Sindaco può concedere deroghe alle presenti norme di attuazione del P.U.C., previo parere della Provincia, relativamente ai seguenti parametri:

a) altezza massima degli edifici;
b) distanza minima tra i fabbricati;
c) distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali.

Art. 11 – Immobili condonati

Gli immobili per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria, ex lege n. 47/1985 e ss.mm.ii., e legge R.L. n. 5 del 29/3/2004 sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso condonato, agli effetti delle possibilità di incremento previsti dalle presenti norme.

Art. 12 – Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del P.U.C.

I permessi e autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente l'adozione del preliminare del PUC rimangono valide , salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio. Decorsi i termini di cui sopra non é possibile richiedere nuova concessione o autorizzazione nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con le previsioni del PUC (DPR 380/2001).

Art. 13 – Edifici esistenti

Sono considerati edifici esistenti quelli geometricamente definiti (in cui risulta costruito l'involucro esterno: pareti perimetrali e tetto) nonché quelli in corso d'opera alla data di entrata in vigore del P.U.C. (art. 41 L.R. 36/1997), nel rispetto dei volumi e delle destinazioni d'uso a suo tempo concesse.

Nell'ambito della definizione di edifici esistenti vengono inoltre considerati i seguenti manufatti non rientranti nella casistica di cui al comma precedente:

a) manufatti in corso di costruzione, ma ultimati al rustico (muratura portante, intelaiatura in

c.a. o in acciaio, tamponatura perimetrale e completamento della copertura), per i quali il titolo abilitativo edilizio sia scaduto;

b) edifici diruti anteriori alla pubblicazione della Legge Urbanistica n. 1150/1942.

Per gli edifici di cui al punto b) la volumetria disponibile può essere stabilita in base ad una delle seguenti modalità:

a) mediante rilievo geometrico qualora siano rilevabili tracce inequivocabili degli elementi architettonici principali (spigoli murari, imposta di gronda, linea di falda, linea di colmo);

b) mediante rilievo integrato (geometrico e virtuale) qualora nella situazione di cui al punto precedente, in cui non sia però definibile la linea di falda (o di colmo), alla stessa sia assegnata una inclinazione virtuale di 15°;

c) mediante attribuzione convenzionale del volume qualora a fronte della presenza sul terreno di tracce del perimetro completo ovvero parziali, ma supportate da idonea documentazione catastale attestante la superficie del fabbricato diruto, sia assegnata un'altezza convenzionale pari a 3,50 metri; tale metodo non è applicabile negli ambiti NI MA del P.T.C.P.

Nel caso di ampliamenti in altezza la nuova parte di fabbrica non dovrà rispettare le distanze dal filo strada. Casi particolari di aumento volumetrico maggiore onde raggiungere una eventuale continuità di gronda coi fabbricati adiacenti saranno valutati dall'A.C. , previo parere della Commissione Locale Paesaggio.

Sono ammesse trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione in base alle norme stabilite per ogni singola zona del P.U.C. I vincoli relativi alle distanze ed alle altezze potranno non essere rispettati nei casi in cui la ricostruzione sia compresa nell'inviluppo dell'edificio preesistente e/o nel rispetto delle specifiche norme di ambito/distretto.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle zone definite Infrastrutture del P.U.C. (istruzione, interesse comune, verde attrezzato, parcheggio) ovvero in aree soggette ad esproprio sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché restauro e risanamento conservativo tenuto conto che le migliorie conseguenti non potranno modificare il valore di esproprio.

Art. 14 – Ampliamenti

Gli ampliamenti dei fabbricati ammessi nella disciplina delle singole zone indipendenti dall'asservimento di terreno dovranno essere finalizzati a dare completamento alla geometria dei fabbricati ovvero a riqualificarne gli aspetti igienico-sanitari purché siano rispettate le distanze del codice civile rispetto ai fabbricati e proprietà viciniore, nella ipotesi che non esista accordo di continuità. L'ampliamento potrà essere costruito in tutto o in parte sul sedime del fabbricato. Nel caso di ampliamenti in altezza la nuova parte di fabbrica non dovrà rispettare le distanze dal filo strada.

Gli interventi di ampliamento devono essere riferiti all'edificio nel suo insieme, da definirsi secondo i consueti criteri di lettura architettonica (edifici isolati, a schiera, in linea, ecc.), e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare; in tal senso una volta stabilito il volume massimo di ampliamento, lo stesso sarà suddiviso in base alla incidenza delle singole proprietà. Tuttavia, data la complessità della casistica, sarà compito della Commissione Locale Paesaggio definire puntualmente il concetto architettonico di "edificio nel suo insieme".

Art. 15 – Disciplina dei locali interrati

Sono ammessi locali interrati, come definiti dall'art. 27, su tutti i lati sottostanti i fabbricati, salvo un lato che potrà essere libero. In questo caso le aperture eventuali devono avere tipologia congruente con la destinazione d'uso del volume principale, di cui l'interrato costituisce un accessorio. Tali locali non sono computati ai fini dell'indice di utilizzazione insediativa, se rientrano nella definizione di cui all'art. 27 delle presenti norme.

Rispetto agli edifici esistenti, alla data di entrata i vigore del P.U.C., sono ammessi nuovi locali interrati sottostanti fisicamente al perimetro del sedime dell'esistente, salvo un lato che potrà essere libero. In questo caso le aperture eventuali devono avere tipologia congruente con la destinazione d'uso del volume principale.

La superficie coperta del nuovo locale interrato non potrà comunque superare la superficie coperta della parte fuori terra (compreso parti porticate e tettoie), sia di edifici esistenti che di edifici di nuova costruzione, di più del 20% ed il lato libero non potrà sporgere di più di 3,00 metri dal perimetro della parte fuori terra.

Per quanto riguarda le distanze, l'interrato dovrà rispettare su tutti i lati le distanza dai confini di proprietà pari a 3,00 metri, salvo assenso del confinante. Nel caso di confine con strade pubbliche o di pubblica utilità dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

a) 1,00 metro per strade di larghezza fino a 2,50 metri;
b) 3,00 metri per strade di larghezza compresa tra 2,50 e 6,00 metri;
c) 5,00 metri per strade di larghezza superiore a 6,00 metri.

Il fronte libero dovrà rispettare le distanze indicate in ciascun ambito o distretto. La superficie interrata non dovrà diminuire la percentuale di superficie permeabile prevista. Non sono ammessi locali interrati non connessi con volumi fuori terra, ad esclusione dei parcheggi (art. 6.14) e fatto salvo quanto previsto all'art.9 Agriturismo delle presenti norme. e dall' art. 66 DP1 e art.67 DP2.
Il muro verticale dovrà essere raccordato senza soluzione di continuità con i muri costruendi e/o esistenti al fine di ricostruire l'orografia orginaria dei luoghi .
Nel caso di locale interrato fisicamente indipendente la superficie di copertura deve essere provvista di un riporto di terra idonea ad accogliere una copertura vegetale, fatti salvi i maggiori spessori di copertura nelle situazioni previste dai piani di bacino.
Si vedano inoltre le prescrizioni della disciplina paesistica.

Art. 16 – Serre

L'edificazione delle serre, intese nei termini di cui alla legge regionale n° 17/1976, é consentita solo negli ambiti E1, E2, E2a, E3, EPA1 e AIPA ed é assoggettata alle seguenti prescrizioni:
l'edificazione é soggetta a concessione di edificare del Sindaco;

a) la superficie coperta non potrà superare il 75 % dell'area libera disponibile;
b) la superficie asservita può essere utilizzata nel computo degli indici di edificazione per altre costruzioni;
c) l'altezza massima consentita é di mt 6.00 al colmo.
d) la pendenza massima delle falde non potrà superare i 20°
e) le sistemazioni del terreno preordinate alla realizzazione di serre non devono dare luogo a muri di sostegno di altezza superiore a mt 3.00 dal piano di campagna alla sommità del muro, se la pendenza naturale del terreno é compresa tra 0°÷20°; di m. 2,50 se la pendenza naturale del terreno é compresa tra 20°÷40°; di m. 2,00 se la pendenza naturale del terreno é superiore a 40°;
f) dovranno essere previsti lo scarico e l'incanalamento sia delle acque meteoriche che delle eventuali acque derivanti dall'esercizio dell'impianto;
g) le distanze minime non inferiori a:
   - mt. 1,50 dai confini, fatte salve le ipotesi di costruzioni in aderenza che sono ammesse con il consenso del vicino
   - mt 3.00 dai fabbricati all'interno della stessa azienda
   - mt 5.00 dai cigli stradali 0
   - mt.10,00 dai fabbricati residenziali esterni all'area di proprietà, salvo assenso del confinante alla costruzione a minor distanza
h) obbligo di atto notarile per il vincolo alla destinazione d'uso agricola per le serre superiori a

m. 3.20 di altezza al sotto-gronda.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione degli impianti esistenti, nel rispetto dei parametri sopra riportati.

E' d'obbligo, a cura del proprietario ed, in sua vece, del Comune, con diritto a rivalsa delle spese, la rimozione delle serre dismesse all'uso produttivo.

Non é ammesso il cambio di destinazione d'uso.

Il titolo edilizio dovrà essere accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo che preveda l'impegno del richiedente all'esercizio effettivo dell'attività agricola, alla conservazione della destinazione agricola delle strutture a serra, alle eventuali garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti, l'impegno della rimozione delle serre nel caso di dismissione dell'attività agricola. La serra non può avere altra destinazione da quella agricola.

L'edificazione di nuove serre non è consentita nelle zone agricole a uliveto che vanno mantenute e valorizzate e comunque è sempre subordinata a quanto previsto dall'assetto vegetazionale del PTCP

Art. 17 – Calamità naturali

E' ammessa la ricostruzione di edifici esistenti ed aventi legalità edilizia, interamente o parzialmente demoliti in seguito a calamità naturali o eventi eccezionali accaduti dopo l'adozione del presente P.U.C.

Nei confronti degli immobili abusivi realizzati in zone alluvionali e sismiche operano le disposizioni di cui all'art. 66 della L.R. n. 16/2008.

Art. 18 – Disciplina relativa ai vincoli sul territorio

I vincoli gravanti sul territorio comunale, previsti da leggi statali o regionali, nonché dal PUC sono i seguenti: vincoli infrastrutturali, storico ambientali, idrogeologici, cimiteriali; stabilità e dissesto in atto, ecc.

Nel PUC si è tenuto conto dei seguenti tipi di vincolo:

a) fasce di rispetto stradali esterne al perimetro delimitante "i centri abitati" previsto dal Codice della Strada (D.P.R. n. 1404 del 01/04/1968);
b) fascia di rispetto ferroviario;
c) fasce di rispetto cimiteriale;
d) fasce di rispetto dei corsi d'acqua, ai sensi L.R.L. n. 9/1993;
e) perimetrazione aree inondabili indicate dal Piano di Bacino;
f) fascia di rispetto dei pozzi ai sensi del D.P.R. n. 236/1988;
g) fascia di rispetto degli elettrodotti - trasporto di energia elettrica ai sensi del D.P.C.M. 23/04/92.
h) fascia di rispetto dei metanodotti, ai sensi DM 24/44/1984

L'indice di utilizzazione insediativa eventualmente presente all'interno delle fasce di rispetto potrà essere trasferito al di fuori nel relativo ambito e/o distretto.

Art. 18.1 – Fascia di rispetto stradale

Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire la visibilità dell'intorno in prossimità degli incroci stradali e permettere ampliamenti delle corsie e nuovi allacciamenti.

E' consentito mettere a dimora elementi arborei purché questo non comprometta la visibilità, mantenere o porre colture agricole, realizzare parcheggi. E' inoltre possibile la realizzazione di chioschi, edicole e impianti per il deposito e la distribuzione di carburante, purché sia stipulata un'impegnativa unilaterale relativa alla loro demolizione, a spese del proprietario (con esclusione di ogni pretesa di maggiorazione d'indennità di espropriazione derivante dalla stessa demolizione), se

si dovesse rendere necessario realizzare ampliamenti tali da compromettere l'esistenza di tali manufatti.

Art. 18.2 – Fascia di rispetto ferroviario

Dovranno essere rispettate le limitazioni previste ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/1980 e ss. mm. e ii., pertanto non potranno essere realizzate costruzioni né messe a dimora piante per una fascia di profondità pari a 30 metri dalla rotaia più vicina. E' consentita la realizzazione di parcheggi e verde attrezzato pubblici purché non comportino una edificazione di volumetria fuori terra né la piantumazione di alberature ad alto fusto, ammesso che non siano state messe in opera opportune barriere contro il rumore.

Art. 18.3 – Fascia di rispetto cimiteriale

In essa sono tollerabili sino ad esaurimento tutte le destinazioni in atto, in particolare possono essere realizzati tutti i manufatti legati all'uso cimiteriale, nel rispetto delle leggi vigenti in materia, quali i volumi necessari per l'inumazione, la tumulazione in terra o colombari, loculi ed ossari, le cappelle private, i monumenti funerari, gli edifici religiosi e quelli di servizio, nonché l'impianto di illuminazione e la rete idrica. E' inoltre ammesso l'uso agricolo del suolo e l'impianto di parcheggi in superficie e di verde pubblico attrezzato, purché non comportanti alcuna volumetria.

Nella fascia di rispetto è consentita la realizzazione di parcheggi e di manufatti destinati ad ospitare servizi connessi all'area cimiteriale, quali fiorai, lavoranti del marmo, ecc., le opere di urbanizzazione primaria, la coltivazione dei terreni, la manutenzione dei manufatti ivi esistenti finalizzata alla loro conservazione.

Le aree comprese all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, così come indicata sulla carta di zonizzazione del P.U.C., sono inedificabili, mantenendo la sola possibilità di sfruttamento dell'indice della zona di P.U.C nella quale ricadono, secondo le modalità previste dalla relativa normativa di ambito.

Sugli edifici esistenti sono ammesse le sole opere di conservazione degli immobili e del tessuto edilizio, é ammesso il cambio di destinazione d'uso purché compatibile con il carattere di decoro e riservatezza del luogo.

Art. 18.4 – Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

Dovranno essere rispettate le limitazioni previste dal Piano di Bacino vigente del torrente S.Lorenzo e rii minori. Pur contemperando le esigenze di funzionalità dell'alevo e e di sicurezza idraulica e idrogeologica in una fascia di 20 m a protezione dei corsi d'acqua si dovrà preservare la naturalità dei corsi d'acqua e le relative zone riparie attraverso:

- il mantenimento della vegetazione spondale che presenta funzioni di filtro
- opere di ingegenria naturalistica che rendano stabili le sponde
- il mantenimento delle biodiversità

Art. 18.5 – Fascia di rispetto di sorgenti e punti di presa di acque destinate al consumo potabile

In prossimità di sorgenti e pozzi e punti di presa vige l'assoluta tutela nel raggio di 10 metri misurata dal centro del pozzo, mentre la zona di salvaguardia è pari a 200 metri di raggio dal centro del pozzo. Ai sensi 1 del D.lgs n. 152/2006, in questa fascia è vietato lo svolgimento delle seguenti attività: dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurati, accumulo e/o spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali o strade, aree cimiteriali, aperture di cave che possono essere in connessione con le falde, aperture di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica, gestione di rifiuti, stoccaggio di prodotti e sostanze chimiche e/o

radioattive pericolose, i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli, pozzi pendenti, pascolo e la stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e di distribuzione, è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

All'interno della zona di salvaguardia sono possibili interventi di modificazione del tessuto edilizio, solo ove siano già presenti e funzionanti condotte fognarie, non sono ammesse destinazioni d'uso che determinino diversi carichi di inquinamento da quelli originari. I nuovi allacciamenti fognari dovranno essere con tubazioni a tenuta.

Art. 18.6 – Fascia di rispetto degli elettrodotti - Trasporto di energia elettrica

Le distanze tra i conduttori delle linee elettriche aeree ed i fabbricati adibiti ad abitazione o altra attività che comporti tempi di permanenza prolungata sono soggette al DPCM 8/7/2008 e DM 29/5/2008

Per quanto riguarda gli edifici esistenti in tale fascia è possibile intervenire con le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino edilizio degli immobili e del tessuto edilizio.

Art. 18.7 – Fascia di rispetto dal metanodotto

Il DM 24/44/1984 fissa le distanze in funzione del diametro e della pressione di esercizio delle singole condotte, della natura del terreno e del tipo di manufatto adottato.

Art. 18.7 – Fascia di rispetto dal depuratore

Il depuratore è collocato nel Comune di Cipressa, a confine col comune di Costarainera e ha una fascia di rispetto di 100 m. dal confine dell'area di pertinenza dell'impianto di depurazione; (L. n.3 del 10.5.97 e delibera R.ER 4.2.97)

Art. 19 – Edifici e aree vincolate

Sono individuati all'interno del territorio comunale edifici ed aree di interesse storico artistico, compresi negli elenchi di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e vincolati, ai sensi dello stesso Decreto Legislativo n. 42/2004; per gli interventi su detti immobili è necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici della Liguria (Chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista, Oratorio di San Carlo e Istituto Elioterapico "Barellai" ed edifici vincolati con le aree adiacenti Chiesa di San Antonio, ruderi della Chiesa di San Sebastiano).

*Sono inoltre individuate aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ,*in particolare:

- tutta la porzione di territorio a nord della Strada Provinciale n. 47 – dal confine con il Comune di San Lorenzo al Mare fino all'intersezione con la nuova strada dei Piani Paorelli – e dell'Autostrada dei Fiori – dall'intersezione poc'anzi ricordata fino al confine con il Comune di Cipressa;
- una fascia di territorio che si estende dall'Ospedale "Novaro" al confine con il Comune di San Lorenzo al Mare.

Inoltre:

- la zona nord-occidentale del territorio comunale, ad ovest della Strada Comunale Vaccarezze, è interessata dal vincolo idrogeologico.
- il territorio del Comune di Costarainera nella Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Liguria (O.P.C.M. 3519/2006 di cui alla D.G.R.L. n. 1308 del 24/10/2008) è inserito tra quelli in zona 3S.
- il mare antistante la costa è parte del S.I.C. (sito di interesse comunitario) denominato "Fondali Riva Ligure-Cipressa", citato nell'elenco contenuto nel Decreto Ministeriale dell'Ambiente del

03/04/2000, in applicazione della Direttiva Comunitaria 92/43 CEE “Habitat”, e già in oggi sottoposto alla disciplina di tutela di cui al D.P.R. 357/1997 e ss.mm.ii.

Art. 20 – Ritrovamenti e scoperte archeologiche

In caso di ritrovamento di reperti a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati di materiale archeologico e paleontologico è obbligatoria l'immediata segnalazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della regione Liguria, con l'obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimuoverli dal luogo di ritrovamento ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Art. 21 – Reti elettriche

In tutte le zone del P.U.C. è ammessa la costruzione di cabine elettriche e di linee per il trasporto e la distribuzione, previa verifica dei tracciati e dei progetti con l'Amministrazione Comunale e con le Amministrazioni superiori competenti per legge, nel rispetto dell'inserimento paesistico ambientale e della salute dei cittadini. Ciò vale anche per gli interventi volti a modificare sostanzialmente le linee esistenti mediante l'esecuzione di nuovi tratti che si discostino in modo sensibile dalle linee esistenti e la costruzione di nuovi tratti in stretto affiancamento a quelle esistenti con successiva demolizione di quelli sostituiti.

La realizzazione e l'esercizio delle linee elettriche sono soggette alle prescrizioni della L 339/86 a s.m.i. e del DM 21/3/88 che ne stabiliscono i criteri di progettazione oltre a quanto previsto dal TU 11/12/1933 N 1775.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti le colture arboree ad alto fusto sono precluse e le innovazioni, costruzioni e impianti non devono ostacolare il regolare esercizio dell'elettrodotto e devono altresì rispettare le distanze minime prescritte negli art. 2.1.06 e 2.1.08 delle norme approvate con il D.L. n. 449 del 21/03/1988 e D.L. del 16/01/1991 e successive modificazioni e integrazioni. Inoltre dovranno essere rispettate le condizioni previste dalle norme che disciplinano la servitù di elettrodotto. Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento della tensione della linea presso i competenti uffici ENEL e conseguentemente la richiesta delle prescrizioni cui attenersi.

Criteri progettuali da seguire per un più corretto inserimento ambientale:

d) i plinti e i basamenti in muratura dovranno essere collocati sotto il profilo naturale del terreno;

e) i tralicci dovranno essere posizionati con particolare attenzione alle caratteristiche paesistiche e morfologiche del territorio e colorati di verde scuro o marrone scuro;

le cabine elettriche dovranno possibilmente essere interrate o avere copertura eseguita a tetto a padiglione con i prospetti esterni intonacati in arenino e dipinti con colori in pasta della gamma delle terre naturali o rivestiti in pietra.

Art. 22 – Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

In tutte le zone del P.U.C. è ammessa la costruzione di attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani, previa verifica dei tracciati e dei progetti con l'Amministrazione Comunale e con le Amministrazioni superiori competenti per legge, nel rispetto dell'inserimento paesistico ambientale e della salute dei cittadini.

Art. 23 – Disposizioni comuni alle varie zone, chioschi, tettoie isolate, box auto, difesa del suolo e attività produttive esistenti

Le disposizioni di cui alle presenti norme del P.U.C. non si applicano nei confronti delle opere di urbanizzazione primaria, ivi comprese le cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica.

E' consentita l'installazione di **chioschi** per la vendita di gelati e giornali e similari, pensiline per il

trasporto pubblico e similari, nelle misure minime previste dalle norme sanitarie vigenti, a condizione che il Richiedente sottoscriva un atto unilaterale d'obbligo che lo impegna allo sgombero qualora il manufatto risulti di ostacolo all'attuazione di interventi di previsione del P.U.C. o di interesse pubblico. L'ammissibilità di tali interventi è subordinata all' acquisizione del parere della C.L.P.

Tali elementi di arredo urbano, se di dimensioni inferiori a 25 mq. di superficie lorda coperta, sono ammessi senza verifica di capacità edificatoria.

E' consentita la realizzazione (escluso all'interno degli ambiti A, AR1, ENI) di **tettoie isolate** per le quali non é richiesto l'utilizzo dell' indice di utilizzazione insediativa previsto per ogni singola zona, ma solamente il rispetto delle seguenti condizioni:

a) per ogni lotto di proprietà é ammessa la realizzazione di una tettoia con superficie coperta non superiore a mq. 30 e avente altezza massima pari m. 3.50

b) l'utilizzazione della tettoia sarà congruente con le destinazioni ammesse per ogni singola zona;

c) tipologia e materiali sono quelli ammessi dalla disciplina paesistica per ogni singola zona.

L'ammissibilità di tali interventi è subordinata all' acquisizione del parere della C.L.P.

Sugli **edifici esistenti,** compresi all'interno di ambiti e/o distretti soggetti a PUO o interessati da **infrastrutture e servizi pubblici** e d'uso pubblico a livello transitorio sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo ; per essi non é ammesso il cambio di destinazione d'uso, nè la sostituzione edilizia, se non diversamente normato.

I **box** singoli utilizzati come autorimesse o magazzini e realizzati in data antecedente alla entrata in vigore del PUC, se dotati di legalità edilizia, possono essere demoliti e ricostruiti nonché oggetto di sostituzione edilizia nel rispetto della disciplina paesistica e delle presenti norme.

Su tutto il territorio dovrà essere evitata la distruzione delle canalizzazioni superficiali e la modifica delle condizioni di drenaggio superficiale. Nei nuovi interventi si dovranno prevedere adeguati sistemi di drenaggio correlati ai caratteri di permeabilità dei suoli ed alla natura dei materiali litologici. Le sistemazioni idrauliche e le sistemazioni di versante dovranno essere eseguite con le tecniche dell'ingegneria naturalistica e del recupero ambientale.

Sono ammessi miglioramenti fondiari con conseguente variazione delle quote naturali del terreno, fermo restando il rispetto della disciplina paesistica.

Per lo sviluppo delle attività produttive esistenti (artigianali, industriali, agricole, agrituristiche , ad alberghi tradizionali, a strutture turistiche ricettive, ad attività socio-assistenziali e commerciali) gli ampliamenti sono disciplinati dall'art. 12 della LR N° 10/2012.

Art. 24 - Demolizione di fabbricati esistenti per la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici

Ai sensi dell'art. 32 , comma 7, della legge RL N° 36/97 (legge urbanistica), nel caso di demolizione di edifici esistenti necessaria per la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici di previsione, il PUC riconosce una pari potenzialità edificatoria ad altre aree di proprietà del soggetto interessato dal procedimento di espropriazione. La cessione degli immobili necessari alla realizzazione dell'opera pubblica e la conseguente potenzialità edificatoria dovranno essere regolate da una apposita convenzione tra il Comune ed il proprietario , preceduta da una variante di aggiornamento del PUC.

Art.25 – Centro abitato

Al fine delle determinazione delle distanze dalle strade di cui al D.M. 1/4/1968 si fa riferimento alla perimetrazione del centro abitato prevista dal Codice della Strada e adottata con Del.C.C. N. 212 del 24/9/98.

CAPITOLO II – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

Le definizioni seguenti (da art.26 a art. 42) sono tratte dalla Legge Regionale 16/2008 "*Disciplina dell'attività edilizia*", Parte II, Titolo I. Per ogni riferimento ad articoli di legge, laddove non diversamente specificato, si faccia riferimento quindi alla medesima legge e s.m.i..

Art. 26 – Superficie agibile e superficie accessoria

1. Si definisce **superficie agibile (SA)** la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.
2. Non sono da ricomprendere nella SA:
a)le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
b)i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
c)i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella 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 3.14, 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 3.14, comma 8,, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 3.14, comma 3, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
f)i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
g)i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso
3. Costituiscono **superficie accessoria (S Acc.)** da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:
a)i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
b)i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
c)i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 2, lettera c);
d)le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 3.14, comma 1, nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 3.14, comma 8.
4. A fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:

a)le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;
b)l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisori fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.
5. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO) 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.

Art. 27 – Locali interrati
1. Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'articolo 36 comma 1.

Art. 28 – Superficie netta di vendita
1. 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. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

Articolo 29 - Parametro di conversione
1. 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.

Art. 29bis – Volume geometrico
1. Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

Art. 30 – Lotto asservibile
1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.
3. Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area sono espressamente previste e disciplinate dal PUC.

Art. 31 – Indice di utilizzazione insediativa
1. Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.
2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

Art. 32 – Superficie asservita

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I.. Qualora non sia richiesto il lotto continuo le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità ovvero della loro destinazione specifica secondo quanto stabilito da eventuali convenzioni preliminari e indispensabili per l'edificazione. E' fatto salvo quanto stabilito in proposito per ogni ambito dalla relativa normativa di zona.
2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente al momento di adozione del PUC.
3. Per gli edifici esistenti ricadenti in zone soggette a PUO ovvero a Titolo abilitativo Convenzionato sulla base della individuazione di un lotto idoneo, costruiti prima o dopo il 31/08/1967 (data di pubblicazione della legge 6 agosto 1967 n. 765), si intende asservita la superficie derivante dalla applicazione dell'indice territoriale attuale al volume esistente; resta comunque inteso che i terreni eventualmente asserviti alla edificazione dei suddetti edifici, ovunque dislocati, hanno esaurito la quota parte di potenzialità edificatoria a suo tempo trascritta.
4. 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 Legge RL N° 16/2008 nel caso di DIA. Gli asservimenti relativi ai nuovi interventi devono risultare da atto atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari e devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

Art. 33 – Superficie coperta

1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 26, comma 4, nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 34 – Rapporto di copertura

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

Art. 35 – Distanze

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza è quella intercorrente fra:
   a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
   b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
   c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da

osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 26, comma 4, nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 36 – Altezza

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

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

a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;

b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Il regolamento edilizio può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.

4. Per la determinazione del profilo naturale del terreno dovrà essere sistemato sul sito, prima di ogni intervento, il caposaldo inamovibile, concordato con il Comune, da riportare chiaramente sulle tavole di progetto e mantenuta fino al rilascio della agibilità o del documento che certifichi la fine lavori.

Art. 37 – Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive

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

2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.

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

4. 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.

5. Si specifica che i vani sottotetto non accessibili e/o non abitabili devono avere le falde impostate all'estradosso dell'ultimo solaio piano.

Art. 38 – Linea di gronda

1. 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.

Art. 39 – Numero dei piani

1. Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 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.

Art. 40 – Locali tecnici

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

Art. 41 – Sagoma

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

Art. 42 – Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

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

Art. 43 – Lotto minimo

La superficie urbanistica del lotto minimo stabilita per ogni ambito deve essere continua. Essa viene calcolata senza considerare eventuali interruzioni dovute a strade vicinali (di larghezza inferiore a m. 8,00), sentieri, rii, canali, che non costituiscono a tal fine interruzione della proprietà.
Il lotto minimo può essere quello di concentrazione volumetrica nel quale la dimensione dei fabbricati edificabili non dipende dalla superficie del lotto stesso, bensì da quella del terreno asservito.

Art. 44.1 - Disciplina relativa alle destinazioni commerciali

Ai sensi della nuova disciplina del commercio D.lvo n. 114 del 31/3/1998 e **del Testo Unico Commercio L.RL N° 1/2007 e** della delibera del Consiglio Regionale n. 18 del 08/05/2007 "Approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio, in sede fissa, in attuazione del testo Unico in materia di commercio- Legge regionale 2 gennaio 2007, N° 1" le tipologie di vendita alimentari e non alimentari, ammesse sul territorio comunale, risultano le seguenti:

EV **esercizi di vicinato** fino a 150 mq di superficie netta di vendita
MSV **medie strutture di vendita** tra 150 e 1000 mq di superficie netta di vendita
Tali tipologie dovranno riferirsi al TU sopracitato ed alle disposizioni regionali per le procedure autorizzative, nel rispetto dei presenti vincoli di natura urbanistica.
Qualora la vendita riguardi generi alimentari deve sempre essere rispettata la compatibilità igienico-sanitaria dei locali.
I limiti di superficie per ogni singolo esercizio devono essere compatibili con i limiti massimi di superficie consentiti nei vari ambiti e/o distretti urbanistici.
All'interno di ciascun ambito e distretto è stata individuata l'ammissibilità o meno di strutture di vendita nelle articolazioni che le stesse presentano sia nei termini di superficie massima ammissibile, sia nei termini di settore merceologico.
Con riferimento alla delibera del Consiglio Regionale sopracitata si è tenuto conto delle indicazioni in esso contenute come vincolanti nel modo seguente:
ambiti **A, AR1, AR3, AR5, AC3**
- alimentari sv. < 100 mq ammissibili
  sv. > 100 mq non ammissibile
- non alimentari sv. < 150 mq ammissibile
  sv. > 150 mq non ammissibile

ambiti **AC1, AC2**
distretti **DT**
- alimentari sv. < 1000 mq ammissibile MSV
  sv. > 1000 mq non ammissibile MSV
- non alimentari sv. < 1000 mq ammissibile
  sv. > 1000 non mq ammissibile

Definizioni di riferimento:
- superficie di vendita "sv" (art. 14 TU in materia di commercio Legge N°1/2007 regione Liguria) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, v. art 28 delle presenti norme.

Al fine di un raccordo tra la regolamentazione commerciale, che definisce la superficie di vendita (come sopra) e la pianificazione urbanistica, si assume la seguente parametrazione:
- superficie di vendita/superficie lorda di pavimento sv/slp=0,83 che si assume come riferimento per il presente PUC.

Art. 44.2 - Dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci
Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela
Si applicano non solo agli esercizi commerciali disciplinati dal TU regionale, ma anche per i pubblici esercizi, l'artigianato di servizio, farmacie e simili.
Parametri di dotazione da rispettare congiuntamente:
- PA standard = dotazione minime di posti auto; si assumono i seguenti valori di relazione convenzionali tra il PA (posto-auto) e la superficie reale di pavimento:
  26 mq/PA comprensivi della viabilità interna e di accesso, per i parcheggi raso
  28 mq/PA comprensivi della viabilità interna e di accesso, per i parcheggi in struttura pluripiano
- SP standard = dotazioni minime di superficie destinata a parcheggio comprensive delle aree di manovra.

Tali parametri sono da intenderesi in aggiunta agli standards per aree pubbliche di cui all'art. 5 comma 2 del DI 2/4/1968 n. 1444 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, mentre possono essere soddisfatti dalle dotazioni private di cui alla legge n. 122/89 con esclusione di quelle pertinenziali alla residenza.
Per gli esercizi di vicinato (**EV**) e per le altre attività sopra elencate aventi le stesse caratteristiche di superficie non sono previsti valori di soglia
Per la **MSV** oggetto di interventi all'interno del patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione si assumono i seguenti valori di soglia:

- ambiti **AR3, AR5, AC1, AC2**

alimentari		SP standard = 1,6 x SV
non alimentari		SP standard = 0,75 x sv

- ambiti **AC1 e AC2**
  distretti **DT**

alimentari	sv < 600 mq	SP standard = 1,6 x sv
alimentari	600 mq< sv ≤ 1000 mq	SP standard = 3,16 x sv - 1000
non alimentari	fino a 1000 mq	SP standard = 0,75 x sv
non alimentari	speciali	SP standard = 0,40 x sv

Dotazione di area di sosta o di movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci, ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale.
L'apertura di nuovi esercizi e/o strutture è vincolata dal PUC alle dotazioni delle quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle diverse strutture di vendita:
Per le strutture di vendita con la seguente soglia di superficie:

- 600 mq≤ sv ≤ 1000 mq SP mov > 0.,18 x sv + 48
  Le aree di cui sopra non possono essere residuali, ma devono avere una forma tale da consentire, l'inscrizione in esse di un rettangolo di misura non inferire a m. 5 x 10;
  tale area deve essere contigua all'esercizio commerciale.

Per le strutture di vendita con la seguente soglia di superficie:

- sv ≤ 600 mq
  Per la dotazione di cui trattasi è consentito l'utilizzo dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela purché incrementata come segue
  SP > SP standard + 50
  PA > PA standard + 2

Art. 44.3 - Accessibilità alle aree di sosta e manovra da parte dei veicoli adibiti al rifornimento merci
L'accesso all'area di sosta e manovra dei veicoli addetti al rifornimento merci dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra degli stessi.
Le aree di parcheggio per la clientela e per la movimentazione delle merci devono essere opportunamente raccordate alla viabilità in modo tale che non determinino condizioni di intralcio alla circolazione.

CAPITOLO III – ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 45 – Attività edilizia

Le legge RL N° 16/2008 e s.m.i disciplina i titoli abilitativi cui sono soggetti i vari interventi edilizi e urbanistici , individua altresì l'attività non soggetta a titolo abilitativo e quella soggetta a comunicazione .

Art. 46 – Edilizia residenziale sociale

Ai sensi degli art. 26 e 27 della L.R. n. 38/2007 il Comune individua gli interventi di edilizia residenziale sociale all'interno dell'ambito AC1 (Piani Paorelli) mediante il recupero a cura dell'ARTE di Imperia dell'ex scuola elementare di proprietà comunale da destinare a 5 alloggi (di cui 1 alloggio destinato a ERP e 4 alloggi destinati a edilizia agevolata o convenzionata), oltre ambulatorio medico sulla base della verifica del fabbisogno abitativo di residenza primaria assunto con Delibera Consiglio Comunale N° 8 del 4.4.2012.

Art. 47 – Disciplina e programmazione dell'offerta turistico-ricettiva

Il Comune individua, ai sensi dell'art. 4 della legge RL N° 1/2008, la capacità turistico-ricettiva futura dell'offerta riferita alle tipologie di strutture denominate ricettive-alberghiere (46% dei posti letto previsti) e all'aria aperta (54% dei posti letto previsti) nel modo seguente:

- ambito di riqualificazione AR4 (Barellai) e AR5 (Novaro) rispettivamente N° 150 e N° 190 posti letto , totale N° 340 posti letto da ripartire tra albergo e residenza turistica alberghiera secondo i criteri della L.R. L 1/2008 art.4 comma 1
- distretto di trasformazione DT struttura ricettiva all'aria aperta tot N° 400 posti letto, di cui ai sensi LRL N° 2/2008 , 51% in campeggio e 49 % in villaggio turistico

Per tali offerta la presente normativa detta negli articoli seguenti la relativa disciplina urbanistico-edilizia e paesistico-ambientale, prevedendo anche i margini di flessibilità in funzione delle varie tipologie di strutture insediabili e del loro prefigurabile impatto sul territorio.

Resta in ogni caso fermo quanto previsto dalla legge RL sopracitata (art 4 comma 1 b): la quota percentuale relativa alle strutture ricettive di tipologia albergo deve essere superiore a quella relativa alle residenze turistico-alberghiere.

Art. 48 – Interventi di recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio

Per contenere il consumo di territorio e di favorire il contenimento dei consumi energetici è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti sul territorio comunale, e/o di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, relativi a edifici residenziali e/o a edifici a destinazione turistico-ricettiva, preesistenti alla data del 6.09.2001 (entrata in vigore LRL N° 24/2001) oppure in corso di realizzazione a tale data, previo rilascio di diretto titolo edilizio, fatte salve le eventuali limitazioni e divieti contenute nella normativa specifica di ciascun ambito/distretto, con le seguenti disposizioni:

a) Si definisce come sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e/o con destinazione turistico-ricettiva.

b) Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3.5 delle presenti norme. Ove i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità autonome residenziali il rilascio del relativo diretto titolo edilizio è anche subordinato all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo.

c) Le disposizioni relative all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali ovvero all'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente, secondo quanto disposto dal comma precedente non si applicano nel caso in cui il recupero del sottotetto costituisca ampliamento di una unità residenziale già esistente.

d) Il rilascio del diretto titolo edilizio comporta la corresponsione del contributo di concessione edilizia relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia previsto ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 (disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia). Il contributo è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora l'intervento non determini la creazione di una nuova unità abitativa. Il contributo è, in ogni caso, ridotto nella misura del 50 per cento quando gli immobili interessati sono destinati ad edilizia residenziale pubblica, di proprietà delle Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia o all'ampliamento di strutture turistico ricettive.

e) L'altezza media interna netta, nel caso in cui il solaio sovrastante, o una sua porzione, non sia orizzontale, si intende come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio sovrastante stesso, ed è fissata in 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, come sopra definiti, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento. Il rapporto aero illuminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16).

f) Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aero illuminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari, se non in contrasto con le disposizioni delle singole zone e della disciplina paesistica di livello puntuale.

g) Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi possono avvenire anche con modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri, di cui al comma e) se non in contrasto con le disposizioni delle singole zone del presente PUC. Gli interventi debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade e del regime di tutela indicato dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e dalla disciplina paesistica puntuale del presente PUC.

h) Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistico ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio esistenti aventi prevalente destinazione residenziale ovvero turistico ricettiva, diverse dai sottotetti purché:

- non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
- siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
- i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno;
- siano rispettati i requisiti di altezza di cui all'art. 37 delle presenti norme.
- negli ambiti E1, E2, E3, ENI, EPA1, AIPA sono ammissibili le trasformazioni delle parti di costruzione, direttamente strumentali alla coltivazione del fondo agricolo, se rispettano nella globalità dell'intervento , il rapporto di ¼ della superficie destinata ad annessi agricoli e comunque con un minimo di 15 mq. di superficie di pavimento da riservare ad usi strumentali

agricoli

Art. 49 – Permeabilità dei suoli

Negli ambiti e distretti sia nei casi di ricostruzione e rilocalizzazione che di nuova costruzione almeno il 40% della superficie del lotto di intervento deve essere sistemata in modo da garantire la permeabilità dei terreni.

Non sono considerate impermeabili:

- le superfici di manufatti interrati o seminterrati che hanno un riporto di almeno cm. 80 di terra idoneo ad accogliere una copertura vegetale arborea o arbustiva;
- strade e piazzali realizzati con materiale drenante avente superficie permeabile pari o superiore al 25 % e pendenza inferiore al 10 %.

CAPITOLO IV - DISCIPLINA DELLE SINGOLE AREE DI PIANO

NORME DI CONFORMITA'
AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Art. 50 - A - CENTRO STORICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

UBICAZIONE: trattasi del centro storico situato sul crinale nella parte nord-ovest del territorio comunale.
DESTINAZIONI: DU1, DU2, DU3, DU4, DU5, DU8, DU9, DU10 limitato a poliambulatorio e servizi per gli anziani e/o disabili, DU12, DU13 ad esclusione di usi complementari, DU16, DU17, DU 18 escluso le attività industriali, DU22, DU24, DU25.
Destinazioni diverse possono permanere fino ad esaurimento.
- Tale Ambito é compreso nel perimetro del vigente Piano Particolareggiato del Centro storico Approvato con DPGRL N° 249 del 7/3/1991), confermato dal PRG approvato con DPGRL N° 129 del 7/5/99 .

Il suddetto P.P. del Centro storico viene fatto espressamente salvo dal presente P.U.C. apportando le seguenti modifiche di adeguamento cartografico e normativo:

- rettifica perimetro nella parte sud-est per seguire la via pubblica e non spezzare in due un fabbricato esistente;
- sui fabbricati edificati dopo il 1949 o in struttura in c.a . è ammessa la tipologia di intervento "ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 6.5, lettera a) b) c) d) delle presenti norme.
- sui fabbricati ante 1949 il recupero dei sottotetti ai sensi art. 48 delle presenti norme potrà avvenire con le seguenti esclusioni:

a) non sono ammesse sopraelevazioni, né modifiche delle altezze di colmo e di gronda e delle geometrie originarie delle falde esistenti se non per adeguamento alle tipologie tradizionali,
b) è viatata la realizzazione di abbaini e di terrazzi a pozzo
c) le nuove aperture dovranno garantire solamente il rispetto del rapporto aeroilluminante ammesso.

Art. 51 – AR1 - AMBITO DI CONSERVAZIONE E DI RISPETTO DEL NUCLEO STORICO DI COSTARAINERA

UBICAZIONE: trattasi della fascia di rispetto del centro storico classificato con il regime NI-MA del PTCP.
DESTINAZIONE URBANISTICA
Aree di rispetto panoramico e mantenimento ambientale , con vincolo di inedificabilità ad esclusione degli interventi ammessi.
DESTINAZIONI: DU1, DU2, DU3, DU4, DU5, DU8, DU9, DU12, DU13 ad esclusione di usi complementari, DU16, DU17, DU 18 escluso le attività industriali, DU24, DU25.
Destinazioni diverse possono permanere fino ad esaurimento.

Interventi ammissibili

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente, fino al raggiungimento di un volume massimo per fabbricato di 100 mc. per i seguenti interventi:

- adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
- miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
- riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Detto incremento è ammesso anche nel caso di demolizione parziale, sostituzione edilizia e accorpamento delle volumetrie esistenti.
Nel caso di edifici tangenti al confine di ambito l'ampliamneto consentito potrà avvenire anche oltre il limite d'ambito stesso nel rispetto dei parametri edilizi previsti
E' ammessa l**a demolizione parziale o sostituzione edilizia** di manufatti singoli o contigui e loro ricostruzione, con e senza cambio di destinazione d'uso; il volume ricostruito sarà valutato secondo le modalità stabilite dalle presenti norme per le nuove costruzioni.
La demolizione parziale o sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione, sia che avvenga sul sedime originario sia che venga traslata, sarà valutata espressamente dalla A.C., previo parere CLP, tenuto conto delle pubbliche esigenze di mobilità veicolare e pedonale.
La demolizione totale non è ammessa per quei manufatti che presentino caratteristiche architettoniche e tipologiche di riferimento per l'ambito.
Vengono consentiti eccezionali casi di nuova costruzione, con e senza cambio di destinazione d'uso, mediante l'**accorpamento della volumetria esistente** su lotti contigui della stessa proprietà qualora venga dimostrato il risultato migliorativo dal punto di vista ambientale e paesaggistico in rapporto ai parametri qualitativi della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale .
Le proposte in tal senso dovranno necessariamente:

- documentare in modo ampio l'entità dei volumi da accorpare
- rispettare la disciplina di livello puntuale
- dimostrare con idonei mezzi rappresentativi l'effettivo miglioramento
- comportare una volumetria complessiva non superiore a mc 400
- rispettare i seguenti parametri:
  - altezza massima m 6,20
  - distanza dai confini del lotto m 5,00
  - distanza dalle strade m 5,00
  - distanze dai fabbricati m 10,00

I **locali interrati** non sottostanti a fabbricati possono essere assentiti solo per la realizzazione di opere pubbliche ovvero per la realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui alla L. 122/89, nelò rispetto dei parametri di cui al comma 1 dell'art. 6.14 delle presenti norme.
Le modifiche della sistemazione del terreno dovranno essere preventivamente approvate dal Comune e comunque le opere di sostegno, che dovranno presentare il paramento esterno in pietrame realizzato secondo la tecnica tradizionale, non potranno avere altezza > di m. 3.

Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)
All'ambito AR1 viene riconosciuto, per i terreni non asserviti ai fabbricati esistenti, un indice virtuale di utilizzazione insediativa (I.U.I) pari 0,009 mq/mq il quale, se non precedentemente utilizzato, può essere trasferito :
- nell' ambito AC3 ai lotti di d'intervento , esclusivamente per raggiungere l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) ivi stabilito qualora questi ultimi avessero precedentemente utilizzato in parte o esaurito la loro potenzialità edificatoria.
- nell' ambito EPA1, AIPA e E1 fino al raggiungimento delle volumetrie massime ammesse sui lotti minimi.

Ai sensi art. 71 presenti norme anche le aree, libere da asservimenti, destinate a servizi pubblici viene riconosciuto detto indice edificatorio .
Detto indice potrà altresì essere utilizzato per ampliare e riqualificare fabbricati esistenti sulla stessa proprietà fino ad una volumetrai massima di mc 150, nel rispetto dei parametri previsti.

Modalità di attuazione degli interventi

La ristrutturazione edilizia qualora comporti il cambiamento della destinazione d'uso, ovvero la demolizione e ricostruzione di fabbricati totale o parziale > 1/3 della volumetria complessiva fuori terra o l'accorpamento e ricollocazione di più volumi ricadenti in un determinato lotto d'intervento ovvero la sostituzione edilizia sono consentiti mediante titolo abilitativo edilizio convenzionato il quale dovrà prevedere, oltre a quanto stabilito dalla legge,:

a) la monetizzazione relativa alla cessione e realizzazione di infrastrutture secondarie pubbliche che verranno realizzate dal Comune, come quota parte aggiuntiva al contributo di legge, pari a:

-per destinazione residenziale: standards parcheggi e verde per complessivi 11,5 mq/ab assumendo come parametro di riferimento 120 mc/ab., dei quali: 9 mq/ab di verde attrezzato, 2,50 mq/ab di parcheggio.

In aggiunta dovranno essere rispettati gli standards per i parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 e succ. mod. , quanto previsto all'art. 6.14 delle presenti norme ed i parametri di cui all'art. 44, 44.1 e 44.2 delle presenti norme.

Art. 52 - AR2 - AMBITO DI CONSERVAZIONE E DI RISPETTO

UBICAZIONE: AR2.1 corrisponde all'area intorno alla Chiesa di S.Antonio (ME), lungo il confine nord-ovest del territorio comunale .
AR2.2 coincide con l'area intorno alla stazione di pompaggio S.Giacomo, nei pressi del centro storico.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Aree di rispetto panoramico e mantenimento ambientale , con vincolo di inedificabilità ad esclusione degli interventi ammessi.

Interventi ammissibili

Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

Le modifiche della sistemazione del terreno dovranno essere preventivamente approvate dal Comune e comunque le opere di sostegno, che dovranno presentare il paramento esterno in pietrame realizzato secondo la tecnica tradizionale, non potranno avere altezza > di m. 3.

Non sono ammessi locali interrati.

Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)

Agli ambiti viene riconosciuto, per i terreni non asserviti ai fabbricati esistenti, un indice virtuale di utilizzazione insediativa (I.U.I) di 0,009 mq/mq il quale, se non precedentemente utilizzato, può essere trasferito

- nell' ambito AC3 ai lotti d'intervento , esclusivamente per raggiungere l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) ivi stabilito qualora questi ultimi avessero precedentemente utilizzato in parte o esaurito la loro potenzialità edificatoria.
- nell' ambito EPA1, AIPA e E1 fino al raggiungimento delle volumetrie massime ammesse .

Ai sensi art. 71 presenti norme anche le aree, libere da asservimenti, destinate a servizi pubblici viene riconosciuto detto indice edificatorio .

Art. 53 - AR 3 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

UBICAZIONE: AR 3.1, AR 3.2, AR 3.3 sono ambiti situati nei pressi del centro storico , a valle della strada provinciale N. 47 ; AR 3.4 si trova in località Pozzi Pantai a valle della strada provinciale N° 47

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: DU1, DU2, DU3, DU4, DU5, DU6, DU9, DU13, DU16, DU17, DU18 escluso le attività industriali, DU24, DU25.
Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fino ad esaurimento.
MODALITA' DI INTERVENTO: all'interno dell'ambito sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 6.5 delle presenti norme.
Sono ammessi inoltre ampliamenti massimi del 10% del volume preesistente fino ad un massimo di 100 mc per fabbricato, per i seguenti interventi:

- adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
- miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
- riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Detto incremento è ammesso anche nel caso di demolizione parziale, sostituzione edilizia e accorpamento delle volumetrie preesistenti.
E' ammessa **la demolizione parziale e sostituzione edilizia** completa di fabbricati singoli o contigui e loro ricostruzione , con e senza cambio di destinazione d'uso. La demolizione parziale o sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione é soggetta a titolo abilitativo convenzionato e oneroso e sarà valutata espressamente dall'A.C., previo parere della Commissione L.P., tenuto conto delle pubbliche esigenze concernenti la mobilità veicolare e pedonale. La concessione non sarà convenzionata nel caso in cui la demolizione e ricostruzione interessi una parte dell'edificio inferiore o uguale ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra. E' possibile l'accorpamento di più volumi appartenenti allo stesso ambito di riferimento e il cambio di destinazione d'uso.
Il cambio di destinazione d'uso é ammesso solo per costruzioni autorizzate prima del 31.8.1967 (data della pubblicazione sulla G.U. della legge 765 del 6/8/67), fatto salvo art. 6.8.
Nel caso di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso , nel caso di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione parziale maggiore o uguale ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra, la convenzione dovrà prevedere:
- la monetizzazione relativa alla cessione e realizzazione di infrastrutture secondarie pubbliche che verranno realizzate dal Comune, come quota aggiuntiva al contributo di legge, pari a:
a) per destinazione residenziale: standard parcheggi e verde 11,5 mq. /ab. (assumendo 120 mc/abitante).
In aggiunta dovranno essere rispettati gli standards per i parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 e succ. mod. , di cui all'art. 6.14 delle presenti norme e i parametri di cui all'art. 44, 44.1, 44.2 e 20.2 delle presenti norme, ove previsto.
Sono ammessi locali interrati destinati ad autorimessa, nel caso non siano sottostanti a fabbricati possono esseree assentiti solo per la realizzazione di autorimessepertinenzialii di cui alla L:122/89.
Le modifiche della sistemazione del terreno dovranno essere preventivamente approvate dal Comune e comunque le opere di sostegno, che dovranno presentare il paramento esterno in pietrame realizzato secondo la tecnica tradizionale, non potranno avere altezza > di m. 3.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: le proposte degli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia dovranno dimostrare il risultato migliorativo dal punto di vista ambientale e paesaggistico, tenuto

conto della disciplina paesistica puntuale.
I parametri da rispettare sono:
Altezza alla gronda: mt 6.20
Numero massimo di piani: n. 2
Distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade: mt 5.00
Distanza minima dai fabbricati: mt 10
La ricostruzione non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente, fermo restando che ciò vale per la parte relativa a detto sedime lungo la strada ed interessa anche la parte retrostante del fabbricato.

Art. 54 - AR4 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE (Barellai)

UBICAZIONE**:** località Piani Paorelli, tra la Via Aurelia e la fascia costiera. L'ambito interessa il fabbricato denominato "Padiglione Barellai" con l'annesso parco, oggetto del programma delle alienazioni e delle valorizzazioni di cui all'art. 29 della L.R. 37/2011.

DISCIPLINA: il PUC recepisce la disciplina di cui alla speciale procedura ai sensi dell'art. 29 della LR 37/2011.

Art.55 - AR5 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE dell'EX COMPLESSO OSPEDALIERO (Novaro)

UBICAZIONE**:** località Piani Paorelli, complesso Novaro a Nord Via Aurelia. Si tratta dell'area di oltre mq 54.000 che comprende il parco e i padiglioni sanitari dismessi per una volumetria di circa mc 58000 .

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA : DU1 (abitazioni), DU2 (usi terziari di piccole dimensioni), DU3 (commercio diffuso), DU4 (pubblici esercizi), DU9 (attrezzature di interesse comune), DU10 (attrezzature socio-sanitarie), DU11 (attrezzature per lo sport), DU12 (attrezzature per il verde), DU13 (parcheggi), DU16 (attrezzature per la mobilità meccanizzata), DU17 (attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile), DU20 (servizi ricreativi e sportivi), DU22 (strutture ricettive), DU25 (attrezzature per lo spettacolo e culturali).
La SA complessiva (intesa come somma tra la SA esistente e la nuova SA derivante dagli ampliamenti consentiti con la ristrutturazione edilizia) sarà ripartita nelle seguenti percentuali:
DU10 (attrezzature socio-sanitarie): 30% della SA complessiva (intesa come somma tra la SA esistente e la nuova SA derivante dagli ampliamenti consentiti con la ristrutturazione edilizia);
DU22 (turistico-ricettive) e DU20 (servizi ricreativi e sportivi): 35% della SA complessiva (intesa come somma tra la SA esistente e la nuova SA derivante dagli ampliamenti consentiti con la ristrutturazione edilizia). L'eventuale ripartizione dei posti letto tra albergo tradizionale e residenza turistica alberghiera verrà regolamentata secondo i criteri della L.R. 1/2008 (art. 4 comma 1/b) e successive modificazioni e integrazioni;
DU1 (abitazioni): 35% della SA complessiva (intesa come somma tra la SA esistente e la nuova SA derivante dagli ampliamenti consentiti con la ristrutturazione edilizia).
Flessibilità tra funzioni: è consentita una flessibilità del 20% delle singole quote assegnate alle funzioni DU10 (attrezzature socio-sanitarie), DU22 (turistico-ricettive) e DU20 (servizi ricreativi e sportivi) e DU1 (abitazioni) (nel senso che ciascuna funzione, salvo quanto infra per le abitazioni, potrà essere aumentata e diminuita del 20% rispetto alla percentuale per essa come sopra fissata), nel rispetto delle seguenti inderogabili regole:
La struttura sanitaria dovrà avere una capacità minima di 70 posti letto,

La funzione DU1 (abitazioni) non potrà essere prevalente rispetto all'insieme delle funzioni DU22 (turistico-ricettive) e DU20 (servizi ricreativi e sportivi);
Le funzioni DU22 (turistico-ricettive) e DU20 (servizi ricreativi e sportivi) potranno assorbire anche la quota afferente alla funzione DU1 (abitazioni).
Il fabbricato originariamente destinato a farmacia, posto nei pressi della Via Aurelia, potrà essere destinato a DU4 (pubblici esercizi) a DU3 (commercio diffuso) a DU9 (attrezzature di interesse comune) e a DU10 (attrezzature socio-sanitarie)

MODALITÀ DI INTERVENTO: permesso di costruire convenzionato unitario relativo a progetto di intervento esteso all'intero ambito.
Interventi ammissibili**:**
Sugli **edifici esistenti** sono ammessi i seguenti interventi:
Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Restauro e risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio preesistente. Nel caso di ristrutturazione edilizia sono assentibili incrementi massimi del 10% del volume preesistente.
Demolizione parziale e totale con sostituzione edilizia, con possibilità di incremento massimo del 10% del volume preesistente: la sostituzione edilizia è ammessa all'interno del perimetro indicato nella planimetria della scheda norma ed il sedime del nuovo fabbricato, ancorché diverso da quello del fabbricato demolito, non potrà eccedere tale limite. L'altezza della nuova costruzione potrà eccedere di un piano l'altezza del Padiglione Novaro, al lordo della prevista sopraelevazione, e dovrà essere comunque contenuta all'interno della quota 85 m s.l.m.. Trattasi del corpo C , privo di valore storico, architettonico e paesaggistico, retrostante l'edificio principale , destinato ad ospitare una struttura sanitaria per le funzioni riabilitative con una capienza minima di 70 posti letto.
È inoltre ammesso il recupero del piazzale antistante l'ex Padiglione Ospedaliero e del relativo terrapieno per la realizzazione di locali pertinenti alle funzioni DU22 (turistico-ricettive) e DU20 (servizi ricreativi e sportivi). La superficie derivante da tale intervento, se limitato alla sagoma del piazzale esistente e se aperto solo sul fronte verso mare, anche se realizzato in deroga ai requisiti indicati all'art. 15 delle Norme Generali (locali interrati) per quanto attiene la distanza tra il limite del fabbricato fuori terra e il lato libero della struttura interrata, non è computata nella superficie agibile e/o accessoria. Nella planimetria della scheda norma dell'Ambito è indicato il limite entro il quale tale intervento potrà essere realizzato.
L'edificio principale destinato alle funzioni ammesse di tipo residenziale e ricettivo deve essere conservato nella sua immagine esterna consentendosi interventi di ristrutturazione edilizia interna con esclusione della demolizione e ricostruzione integrale : come da scheda grafica , è consentita la sopraelevazione parziale del Padiglione Novaro per la realizzazione di locali a servizio delle funzioni che vi si insedieranno (ad esempio: ristorante, solarium, gymnasium), mantenendo la parte fronte mare del lastrico solare a terrazza.
E' ammesso il recupero dei manufatti parzialmente diruti adiacenti al parcheggio per destinazioni DU4 (pubblici esercizi) e DU9 (attrezzature di interesse comune).
Gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche peculiari della zona per quanto concerne gli aspetti vegetazionali, i caratteri architettonici degli edifici storicamente legati alla genesi del parco, nonché l'organizzazione complessiva dell'insieme anche nei suoi rapporti visivi con l'intorno.
Gli ampliamenti massimi del 10% del volume preesistente sono ammessi per i seguenti interventi:

- adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
- miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
- riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Le proposte di intervento dovranno conseguire un miglioramento dal punto di vista ambientale e paesaggistico, tenuto conto della disciplina paesistica puntuale e dovranno garantire il raggiungimento della classe energetica più elevata possibile in applicazione della normativa vigente in materia, inoltre dovranno adottare misure volte a razionalizzare i consumi idrici e a eliminari gli sprechi (v. art. 81.5 presenti norme).
Sono ammessi locali interrati destinati ad autorimessa. Nel caso che essi non siano sottostanti a fabbricati potranno essere assentite solo le autorimesse pertinenziali di cui alla L.122/89.
Le modifiche della sistemazione del terreno dovranno essere oggetto della approvazione edilizia e paesaggistica. Le opere di sostegno, che dovranno presentare il paramento esterno in pietrame realizzato secondo la tecnica tradizionale, non potranno avere altezza > di m. 3.
La convenzione, oltre a quanto stabilito dalla legge, dovrà prevedere:

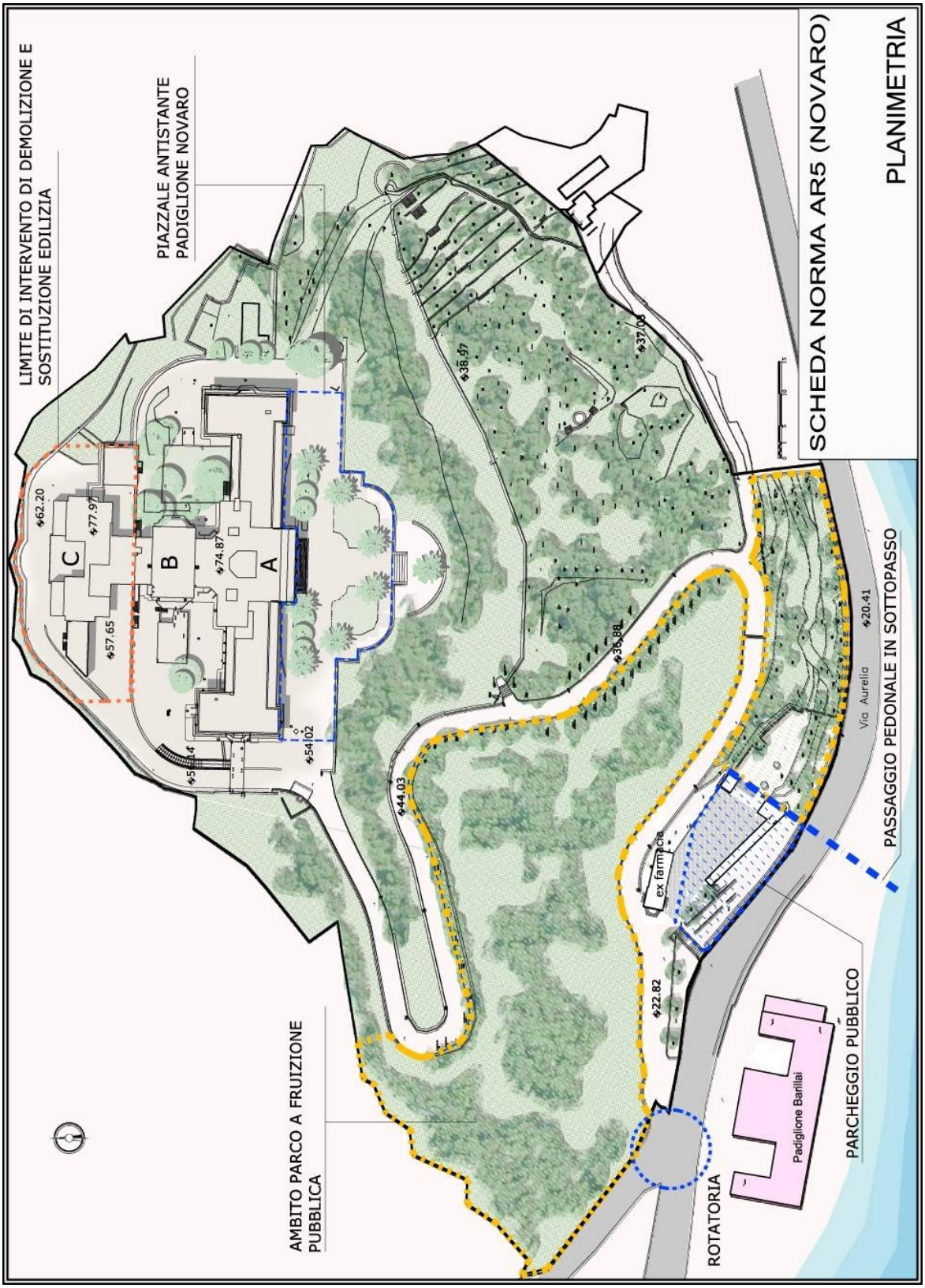
- che i lavori relativi alla realizzazione del centro riabilitativo dovranno iniziare prioritariamente rispetto a qualsiasi altro intervento e ne disciplinerà tempi e modi di attuazione,
- l'apertura alla fruizione pubblica, fermo restando la proprietà e la gestione privata, di una porzione del parco di pertinenza del padiglione Novaro di almeno mq. 14.000, identificata nella scheda norma della planimetria dell'Ambito,
- la cessione gratuita al Comune dell'area a parcheggio d14 di almeno mq1600, identificata nella scheda norma della planimetria dell'Ambito, comprensiva dei manufatti diruti su di essa insistenti,
- la cessione al Comune dell'immobile ex farmacia,
- la realizzazione, di un collegamento pedonale con la fascia a mare e la relativa passeggiata pedonale , in sottopasso alla sede stradale dell'Aurelia,
- la realizzazione di una adeguata rotatoria lungo l'Aurelia ,
- il rispetto degli standards per i parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 e succ. mod. , di cui all'art. 6.14 delle presenti norme e dei parametri di cui agli artt. 44, 44.1, 44.2 e 20.2 delle presenti norme, ove previsto,
- il potenziamento e la nuova realizzazione degli impianti a rete ove necessario.

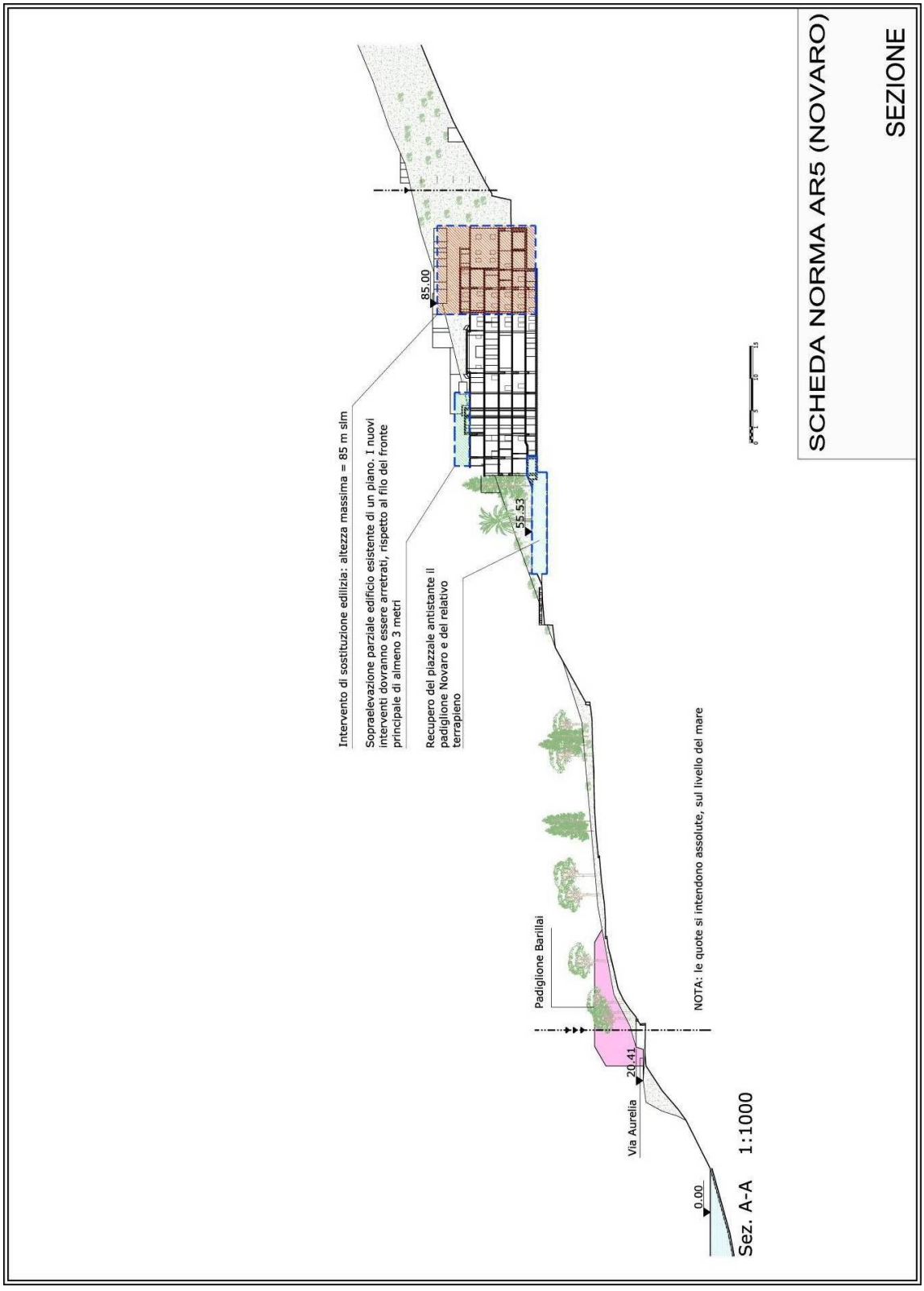
Qualora, per motivate esigenze , fosse necessario suddividere l'intervento in due o più lotti, si potrà procedere al rilascio di altrettanti permessi di costruire, anche differiti nel tempo. In tal caso, il primo permesso di costruire dovrà contenere una planimetria generale ove verranno identificati gli accessi e i rapporti funzionali e convenzionali tra i diversi lotti di intervento e dovrà comunque sempre garantire, come sopra, l'attuazione della struttura sanitaria/ centro riabilitativo con minimo 70 posti letto.

Margini di flessibilità:
La localizzazione per parcheggio pubblico indicato sulla cartografia del PUC potrà subire variazioni, pur nel rispetto della superficie e della funzionalità.
Nel caso in cui gli interventi ammessi dalla disciplina urbanistica sui complessi dell'ex Padiglione Novaro e dell'ex Padiglione Barellai siano oggetto di una progettazione unitaria è ammesso il trasferimento della destinazione d'uso per funzioni sanitarie, prevista per l'ambito AR5 Novaro, nella misura minima di 70 posti letto , nell'ambito AR4 del Barellai . In tal caso, le funzioni ammesse nel complesso del Padiglione Novaro sarebbero rimodulate come segue, fermo restando che la funzione DU1 (abitazioni) non potrà essere prevalente rispetto all'insieme delle funzioni DU22 (turistico-ricettive) e DU20 (servizi ricreativi e sportivi) e che la struttura sanitaria (anche nella previsione di insediamento all'interno del Padiglione Barillai) dovrà avere comunque una capacità minima di 70 posti letto:
DU22 (turistico-ricettive) e DU20 (servizi ricreativi e sportivi): 55% della SA complessiva (intesa come somma tra la SA esistente e la nuova SA derivante dagli ampliamenti consentiti per la

ristrutturazione edilizia). L'eventuale ripartizione dei posti letto tra struttura alberghiera e residenza turistica ricettiva verrà regolamentata secondo i criteri della L.R. 1/2008;
DU1 (abitazioni): 45% della SA complessiva (intesa come somma tra la SA esistente e la nuova SA derivante dagli ampliamenti consentiti per la ristrutturazione edilizia).
In tal caso la convenzione da stipulare dovrà al contempo rispettare la disciplina di entrambi gli Ambiti ed avere i contenuti minimi coerenti con quanto stabilito per essi.

Elaborati grafici di riferimento:
-**scheda norma** Planimetria
-**scheda norma** Sezione


PLANIMETRIA
SCHEDA NORMA AR5 (NOVARO)
LIMITE DI INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIA
PIAZZALE ANTISTANTE PADIGLIONE NOVARO
AMBITO PARCO A FRUIZIONE PUBBLICA
ROTATORIA
PARCHEGGIO PUBBLICO
PASSAGGIO PEDONALE IN SOTTOPASSO
Via Aurelia
ex farmacia
Padiglione Barillai
A
B
C
62.20
77.97
74.87
57.65
54.02
44.03
38.97
37.08
35.88
20.41
22.82


SCHEDA NORMA AR5 (NOVARO)
SEZIONE
Intervento di sostituzione edilizia: altezza massima = 85 m slm
Sopraelevazione parziale edificio esistente di un piano. I nuovi interventi dovranno essere arretrati, rispetto al filo del fronte principale di almeno 3 metri
Recupero del piazzale antistante il padiglione Novaro e del relativo terrapieno
85.00
55.53
Padiglione Barillai
20.41
Via Aurelia
0.00
NOTA: le quote si intendono assolute, sul livello del mare
Sez. A-A 1:1000

Art. 56 – ARL - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL LITORALE

UBICAZIONE : coincide con il tratto costiero

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA:
DU4, DU12, DU13, DU17.
Inoltre :strutture di balneazione di uso pubblico, spiagge, sistemazione del litorale e a verde
Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fini ad esaurimento.

MODALITA' DI INTERVENTO: permesso di costruire unitario convenzionato
All'interno dell' ambito il PUC localizza un' area ove è ammessa, nella parte immediatamente ad est del l'ambito AR5, la creazione di una struttura leggera da destinare a pubblico esercizio, quale elemento di valorizzazione turistica della fascia costiera e del Parco costiero ciclo-pedonale del Ponenete Ligure
La restante area è destinata a servizi, aree connesse alla balneazione, passeggiata pedonale e ciclabile, sistemazione a verde, opere di difesa della costa.
Le aree per pista ciclabile e passeggiata , previste , dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, fermo restando la facoltà comunale di acquisirle per pubblica necessità anche prima che il concessionario faccia richiesta di realizzare quanto previsto.
Il PdC convenzionato dovrà prevedere a carico dei privati:
1) l'impegno a realizzare e a cedere al Comune il raccordo alla passeggiata pedonale pista ciclo-pedonale prevista dal PUC come quota aggiuntiva al contributo di legge .
2) l'allaccio agli impainti a rete comunali e il loro potenziamento , se necessario.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: (v. art. 81.24 disciplina paesistica)

SCHEDA NORMA :

Superficie agibile massima	100 mq
Superficie accessoria massima 30% SA	
N° piani	1
Altezza massima	3,50 m
Distanze dai confini	5 m.
Distanze dai fabbricati	10 m.

Margini di flessibilità:
Il tracciato pista ciclo-pedonale potrà essere variato rispetto all'asse e ridisegnato per giungere ad una soluzione migliorativa , ma sempre volto a garantire il collegamento previsto.

Art. 57 – ARP - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER AREE PRODUTTIVE

UBICAZIONE : nella parte centrale del territorio comunale , a EST del crinale e all'interno dell'ambito AIPA

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA:
DU5, DU6, DU12, DU13, DU16, DU17 , DU 26 con esclusione di attività direzionali
Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fini ad esaurimento.

MODALITA' DI INTERVENTO: permesso di costruire unitario convenzionato
Sul fabbricato esistente incogruo e fatiscente, è ammessa la demolizione e ricostruzione con ampliamento per realizzare un nuovo edificio di migliore qualità architettonica, conforme alle norme antisismiche e alla normativa in materia di rendimento energetico, è comunque possibile la conservazione della parte già recuperata sulla quale potranno essere eseguiti lavori di ordinaria, starordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia.
Il nuovo fabbricato frutto del recupero dei manufatti esistenti , della ammessa sostituzione edilizia e dell'ampliamento dovrà rispettare i parametri della scheda norma.
La convenzione dovrà prevedere:
1) l'impegno del richiedente a realizzare la viabilità per disimpegnare il lotto d'intervento ; la viabilità dovrà dipartirsi dalla rete preesistente ;
2) tenuto conto dell'assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi a standard sia per la marginalità dell'intervento, sia per scarsa utilità collettiva di verde e parcheggi aventi esigua estensione con conseguenti problemi di gestione, il ricorso alla monetizzazione della aree a standard per verde e parcheggio pubblico nella percentuale prevista dalle presenti norme e dall'art. 5 del DM 2/4/1968. Il rapporto tra verde e parcheggio verrà determinato dall'amministrazione comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo.
3) il potenziamento e nuova realizzazione degli impianti a rete , se necessario.
4) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui art. 6.14 ed i parametri di cui agli art.44.1, 44.2. e 44.3 delle presenti norme, ove ne ricorrano le condizioni di destinazione d'uso.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: Il nuovo edificio dovrà adattarsi alla morfologia del terreno secondo le curve di livello , con una tipologia edilizia semplice (V. Disciplina paesistica/ Indirizzi progettuali) .

SCHEDA NORMA :

Rapporto di copertura: Rc compreso fabbricato da conservare	0.35 mq/mq sup fondiaria
Lotto minimo	ambito
N° piani	1
Altezza massima	6,00 m
Distanze dalla strade	5 m.
Distanze dai confini	5 m.
Distanze dai fabbricati	20 m.
Standard per verde e parcheggio pubblico	10% della superficie terr.

Per superficie fondiaria si intende la superficie territoriale meno le aree utilizzate per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza.
La sistemazione degli spazi di pertinenza dovrà costituire oggetto di appositi elaborati tecnici e contenere indicazioni per la sistemazione delle aree verdi delle piantumazioni e delle recinzioni. Nei parcheggi sia pubblici che privati dovrà essere messo a dimora un albero ogni 50 m. di superfici utile. Le tipologie di parcheggi ammessi sono: a raso con alberature, coperti da verde pensile , coperti da pergolato, interrati con verde pensile soprastante.

Art. 58 -AC 1 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI (PIANI PAORELLI)

UBICAZIONE: corrisponde alla località Piani paorelli, all'estremità sud-ovest del territorio comunale, comprendenti brani di tessuto edilizio di recente formazione, suscettibili di completamento.
DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: DU1,DU 1.1, DU 1.2, DU2, DU3, DU4, DU5, DU6,

DU9, DU10, DU12, DU13, DU16, DU17, DU20, DU24.
Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fino ad esaurimento.
Impianti a serra sono ammessi solo nella zona agricola dell'ambito stesso.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE
L'ambito, per quanto riguarda le nuove volumetrie insediabili, si attua mediante titolo edilizio diretto convenzionato da porre in atto su lotti minimi di intervento puntualmente individuati in attuazione residua del Piano Particolareggiato decaduto e superato dal presente PUC.

Ai lotti viene assegnato un indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) pari a **0,11 mq/mq**;
tale indice può derivare:
- totalmente dalla superficie territoriale del lotto individuato qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;
- dal trasferimento totale o parziale di indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) da terreni ricadenti nello stesso ambito (compreso le aree a servizi) e non asserviti in precedenza;

Le modalità per addivenire a soddisfare la potenzialità edificatoria di un lotto possono sommarsi per raggiungere la volumetria massima ammessa per ciascun lotto.
I parametri da rispettare sono:
Altezza massima alla gronda: mt 6.20 (2 piani)
Altezza massima alla gronda : m. 3,20 (1 piano)
Numero massimo di piani: n. 2
Distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade: mt 5.00
Distanza minima dai fabbricati: mt 10.

LOTTO 1 : Volumetria massima MC. 450, minima MC . 300
LOTTO 2a : Volumetria massima MC. 400, minima MC . 225
LOTTO 2b : Volumetria massima MC. 400, minima MC . 225
LOTTO 3 : Volumetria massima MC. 450, minima MC . 300, lotto suddiviso in due aree non contigue con previsione di concentrazione volumetrica e di destinazione a parcheggio pubblico d17. (area già asservita da cedere al Comune)
LOTTO 4 : Volumetria massima MC. 600, minima MC . 450
LOTTO 5 : Ampliamento volumetria esistente fino al raggiungimento di Volumetria massima MC. 450, compreso volumetria esistente, per la quale è ammessa la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione , la sostituzione edilizia .
LOTTO ERS, edilizia residenziale sociale: sul fabbricato esistente ,di proprietà comunale, sono ammessi oltre al cambio d'uso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia , ampliamento del 20% della volumetria esistente, per creare ,previa riqualificazione funzionale architettonica e statica , 5 alloggi + ambulatorio medico . Solo per questo lotto l'altezza massima prevista è pari a 10m e il N° massimo di piani uguale a tre. L'intervento soddisfa il fabbisogno abitativo comunale residenziale primario ai sensi art. 26 LRL 38/2007 e della delibera di C.C. N° 8 del 4/4/2012.

La **convenzione,** oltre a quanto stabilito dalla legge, per gli interventi di nuova costruzione dei lotti **1, 2, 4, 5, 6** dovrà prevedere:
1) la monetizzazione dell'acquisizione delle aree pubbliche (parte c11 e c12), da acquisire per soddisfare lo standard infrastrutturale pubblico pregresso e futuro (calcolato in tot. 62,12 mq/ab,,assumendo 120 mc/abitante) come quota aggiuntiva al contributo di legge. Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione delle opere pubbliche di

urbanizzazione previste nel presente PUC e programmate dal Comune;
2) In aggiunta dovranno essere rispettati gli standards per i parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 e succ. mod. , di cui all'art. 6.14 delle presenti norme e i parametri di cui agli art. 44, 44.1, 44.2 e 20.2 delle presenti norme, ove ne ricorrano le condizioni di destinazione d'uso.
Per il **lotto 3 la convenzione** dovrà prevedere
1) la cessione gratuita al Comune dell'area destinata a parcheggio d17, già oggetto di precedente asservimento;
2) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 e succ. mod., di cui all'art. 6.14 delle presenti norme ed i parametri di cui agli art.44.1, 44.2. e 44.3 delle presenti norme, ove ne ricorrano le condizioni di destinazione d'uso.

INTERVENTI SU EDICI ESISTENTI
All'interno dell'ambito sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 6.5 delle presenti norme.

ZONE RESIDUE "AGRICOLE" all'interno AC1: trattasi di aree previste con destinazione agricola dal P.P. precedente e in parte già oggetto di trasferimento di indice di edificabilità.
Sono dotate , se non oggetto di precedenti asservimenti, di un indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) pari a **0,11 mq/mq** che , potrà essere trasferito nei lotti edificabili oppure utilizzato per ampliare fabbricati esistenti sulla stessa proprietà fino ad una volumetria massima ammessa di 600 MC.e nel rispetto dei parametri sopra riportati. All'interno di dette zone residue agricole sui fabbricati esistenti sono ammessi, oltre agli interventi sopraelencati per l'intero ambito, anche ampliamenti massimi del 10% del volume preesistente fino ad un massimo di 100 mc per fabbricato, per i seguenti interventi:

- adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
- miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
- riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Detto incremento è ammesso anche nel caso di demolizione parziale, sostituzione edilizia e accorpamento delle volumetrie preesistenti.
E' ammessa la demolizione parziale e sostituzione edilizia completa di fabbricati singoli o contigui e loro ricostruzione , con e senza cambio di destinazione d'uso. La demolizione parziale o sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione é soggetta a titolo abilitativo convenzionato e oneroso e sarà valutata espressamente dall'A.C., previo parere della Commissione L.P., tenuto conto delle pubbliche esigenze concernenti la mobilità veicolare e pedonale. La concessione non sarà convenzionata nel caso in cui la demolizione e ricostruzione interessi una parte dell'edificio inferiore o uguale ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra. E' possibile l'accorpamento di più volumi appartenenti allo stesso ambito di riferimento e il cambio di destinazione d'uso.
Nel caso di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso , nel caso di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione parziale maggiore o uguale ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra, così come per l'intervento sul lotto ERS, **la convenzione** dovrà prevedere:
- la monetizzazione relativa alla cessione e realizzazione di infrastrutture secondarie pubbliche che verranno realizzate dal Comune, come quota aggiuntiva al contributo di legge, pari a:
a) per destinazione residenziale: standard parcheggi e verde 11,5 mq. /ab. (9mq+ 2,5mq) (assumendo 120 mc/abitante).
Inoltre dovranno essere rispettati gli standards per i parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 e succ. mod. , di cui all'art. 6.14 delle presenti norme e i parametri di cui all'art. 44, 44.1, 44.2 e 20.2 delle presenti norme, ove previsto.

AREE per SERVIZI PUBBLICI all'interno AC1, libere da asservimenti :
Sono dotate , se non oggetto di precedenti asservimenti, di un indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) pari a **0,11 mq/mq** che , potrà essere trasferito nei lotti edificabili e potrà essere sommato all'IUI del lotto stesso per raggiungere le volumetrie massime ammesse per ciascun lotto dalle presenti norme.
TIPOLOGIA INSEDIATIVA: le proposte degli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia e di nuova costruzione dovranno dimostrare il risultato migliorativo dal punto di vista ambientale e paesaggistico, tenuto conto della disciplina paesistica puntuale.
La ricostruzione non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente, fermo restando che ciò vale per la parte relativa a detto sedime lungo la strada ed interessa anche la parte retrostante del fabbricato.

Nell'ambito sono ammessi locali interrati destinati ad autorimessa, nel caso non siano sottostanti a fabbricati possono esseree assentiti solo per la realizzazione di autorimesse pertineziali di cui alla L:122/89.
Le modifiche della sistemazione del terreno dovranno essere preventivamente approvate dal Comune e comunque le opere di sostegno, che dovranno presentare il paramento esterno in pietrame realizzato secondo la tecnica tradizionale, non potranno avere altezza > di m. 3.

Art.59 - AC 2 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI (POZZI PANTAI)

UBICAZIONE: corrisponde alla località Pozzi Pantai, situata nella parte Sud-Est del territorio comunale, lungo la strada provinciale N° 47 , comprendente brani di tessuto edilizio di recente formazione, suscettibili di completamento.
DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: DU1,DU 1.1, DU 1.2, DU2, DU3, DU4, DU5, DU9, DU10, DU12, DU13, DU16, DU17, DU20, DU24.
Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fino ad esaurimento.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE
MODALITA' DI INTERVENTO:
L'ambito, per quanto riguarda le nuove volumetrie insediabili, si attua mediante titolo edilizio diretto convenzionato da porre in atto su lotti minimi di intervento puntualmente individuati in attuazione residua del Piano Particolareggiato decaduto e superato dal presente PUC.

LOTTO 1a : Comprende un fabbricato esistente oltre ad un'area libera. Sul fabbricato esistente è ammesso il cambio d'uso, la demolizione completa e sostituzione edilizia con ampliamento del 20% della volumetria esistente da rilocalizzare sul lotto , preordinato a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica, statica e/o energetica , nel rispetto del livello puntuale , delle destinazioni previste nell'ambito e e dei parametri soprariportati.
LOTTO 1b : lotto suddiviso in due aree non contigue con previsione di concentrazione volumetrica. Al lotto viene assegnato un indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) pari a **0,14 mq/mq.,** da calcolare sulla superficie territoriale del lotto individuato qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione. Volumetria massima MC. 800, minima MC . 600. Cessione al Comune della parte destinata a servizio pubblico c14 e d18 per la quale si prevede la conservazione delle piante di ulivo esistenti.

La convenzione, oltre a quanto stabilito dalla legge, per gli interventi di nuova costruzione e/o

sostituzione e ampliamento dovrà prevedere:
1) la monetizzazione dell'acquisizione e realizzazione delle aree pubbliche , da acquisire per soddisfare lo standard infrastrutturale pubblico pregresso e futuro (calcolato in tot. 93 mq/ab , pari a 84+9) come quota aggiuntiva al contributo di legge. La monetizzazione per l'acquisizione e realizzazione della viabilità prevista pari a mq 36/ ab .
Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione previste nel presente PUC e programmate dal Comune;
2) il rispetto degli gli standards per i parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 e succ. mod. , di cui all'art. 6.14 delle presenti norme e i parametri di cui agli art. 44, 44.1, 44.2 e 20.2 delle presenti norme, ove previsto.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: le proposte degli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia e di nuova costruzione dovranno dimostrare il risultato migliorativo dal punto di vista ambientale e paesaggistico, tenuto conto della disciplina paesistica puntuale.
I parametri da rispettare sono:
Altezza massima alla gronda: mt 6.20 (2 piani)
Altezza massima alla gronda : m. 3,20 (1 piano)
Numero massimo di piani: n. 2
Distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade: mt 5.00
Distanza minima dai fabbricati: mt 10
Distanza dal corso d'acqua : dovranno essere tutelate le fasce riparie (art. 18.4) del T. S. Lorenzo per un'ampiezza non edificabile di almeno 20 m.
La ricostruzione non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente, fermo restando che ciò vale per la parte relativa a detto sedime lungo la strada ed interessa anche la parte retrostante del fabbricato.
Nell'ambito sono ammessi locali interrati destinati ad autorimessa, nel caso non siano sottostanti a fabbricati possono essere assentiti solo per la realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui alla L.122/89.
Le modifiche della sistemazione del terreno dovranno essere preventivamente approvate dal Comune e comunque le opere di sostegno, che dovranno presentare il paramento esterno in pietrame realizzato secondo la tecnica tradizionale, non potranno avere altezza > di m. 3.

INTERVENTI SU EDICI ESISTENTI
All'interno dell'ambito sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 6.5 delle presenti norme.

Art. 60 - AC 3 - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI (S.ANTONIO)

UBICAZIONE: l' ambito è situato nei pressi della località di S.Antonio all'estremità nord-ovest del territorio comunale e corrisponde alle aree edificate comprendenti brani di tessuto edilizio di recente formazione, suscettibili di un modesto completamento.
DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: DU1, DU2, DU4, DU12, DU13, DU16, DU17, DU24.
Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fino ad esaurimento.

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

MODALITA' DI INTERVENTO:
L'ambito, per quanto riguarda le nuove volumetrie insediabili, si attua mediante titolo edilizio diretto convenzionato da porre in atto su lotti di intervento continui puntualmente individuati e aventi accesso diretto o indiretto (brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente) dalla viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC.

Ai lotti viene assegnato un indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) pari a **0,09 mq/mq**;
tale indice può derivare:

- totalmente dalla superficie territoriale del lotto minimo qualora lo stesso non sia mai stato asservito ad altra costruzione;
- dal trasferimento totale o parziale di indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) da terreni ricadenti nello stesso ambito del lotto idoneo qualora lo stesso abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria;
- dal trasferimento totale o parziale di indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) da terreni ricadenti negli ambiti di rispetto AR.1, AR 2.1 (compreso le aree a servizi) qualora il lotto abbia precedentemente utilizzato in parte o totalmente la propria potenzialità edificatoria ;

Le modalità per addivenire a soddisfare la potenzialità edificatoria di un lotto possono sommarsi tuttavia in nessun caso potrà essere superato l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) 0,09 mq/mq. previsto per l'ambito e rapportato alla superficie del lotto

LOTTO 1 : Volumetria massima MC. 600, derivante dal trasferimento dell'Indice, Volumetria minima 300 MC
LOTTO 2a : Volumetria massima MC. 300, derivante dal trasferimento dell'Indice
LOTTO 3 : lotto interessato in parte dal regime normativo NI-MA parte dal regime ID-MA pertanto al suo interno sono previsti i seguenti interventi:
- Nella parte dell'ambito disciplinata dal regime normativo NI MA del P.T.C.P. è ammesso un unico intervento episodico su di un areale minimo di 2.000 mq., libero da asservimenti, che dovrà essere compatibile con il quadro panoramico complessivo, si dovrà mantenere la vegetazione e l'equilibrio paesistico esistenti nella suddetta fascia di rispetto del nucleo storico (NI MA). Non sono ammessi sbancamenti rilevanti del terreno. Volumetria massima ammessa MC. 700, Volumetria minima 300 MC.
- Nella parte , ricadente nel regime ID-MA e libera da asservimenti, l'IUI potrà essere sfruttato per ampliare (fino ad un massimo del 30%) il fabbricato esistente sul quale sono ammessi interventi di ordinaria manutenzione, straordinaria manutenzione , ristrutturazione dilizia, sostituzione edilizia.

La convenzione, oltre a quanto stabilito dalla legge, per gli interventi di nuova costruzione e/o sostituzione edilizia e ampliamento dovrà prevedere:
1) la monetizzazione dell'acquisizione e realizzazione delle aree pubbliche , da acquisire fuori zona per soddisfare lo standard infrastrutturale pubblico pregresso e futuro (calcolato in tot. 93 mq/ab) come quota aggiuntiva al contributo di legge. Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione previste nel presente PUC e programmate dal Comune;
2) il rispetto degli standards per i parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 e succ. mod. , di cui all'art. 6.14 delle presenti norme e i parametri di cui all'art. 44, 44.1, 44.2 e 20.2 delle presenti norme, ove previsto.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: si prevede il mantenimento della tipologia a due piani e l'eventuale ampliamento in altezza degli edifici ad unico piano.

I parametri da rispettare sono:
Altezza massima alla gronda: mt 6.20 (2 piani)
Altezza massima alla gronda : m. 3,20 (1 piano)
Numero massimo di piani: n. 2
Distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade: mt 5.00
Distanza minima dai fabbricati: mt 10

INTERVENTI SU EDICI ESISTENTI
MODALITA' DI INTERVENTO: all'interno dell'ambito sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 6.5 delle presenti norme e sostituzione edilizia (art. 6.9) delle presenti norme.
le proposte degli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia dovranno dimostrare il risultato migliorativo dal punto di vista ambientale e paesaggistico, tenuto conto della disciplina paesistica puntuale.
Sono ammessi inoltre ampliamenti massimi del 10% del volume preesistente fino ad un massimo di 100 mc per fabbricato,per i seguenti interventi:

- adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
- miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
- riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Detto incremento è ammesso anche nel caso di demolizione parziale, sostituzione edilizia e accorpamento delle volumetrie preesistenti.
E' ammessa la demolizione parziale e sostituzione edilizia completa di fabbricati singoli o contigui e loro ricostruzione , con e senza cambio di destinazione d'uso. La demolizione parziale o sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione é soggetta a titolo abilitativo convenzionato e oneroso e sarà valutata espressamente dall'A.C., previo parere della Commissione L.P., tenuto conto delle pubbliche esigenze concernenti la mobilità veicolare e pedonale. La concessione non sarà convenzionata nel caso in cui la demolizione e ricostruzione interessi una parte dell'edificio inferiore o uguale ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra. E' possibile l'accorpamento di più volumi appartenenti allo stesso ambito di riferimento e il cambio di destinazione d'uso.
Il cambio di destinazione d'uso é ammesso solo per costruzioni autorizzate prima del 31.8.1967 (data della pubblicazione sulla G.U. della legge 765 del 6/8/67).
La ricostruzione non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente, fermo restando che ciò vale per la parte relativa a detto sedime lungo la strada ed interessa anche la parte retrostante del fabbricato.
Sono ammessi locali interrati destinati ad autorimessa, nel caso non siano sottostanti a fabbricati possono essere assentiti solo per la realizzazione di autorimessepertinenzialii di cui alla L:122/89.
Le modifiche della sistemazione del terreno dovranno essere preventivamente approvate dal Comune e comunque le opere di sostegno, che dovranno presentare il paramento esterno in pietrame realizzato secondo la tecnica tradizionale, non potranno avere altezza > di m. 3.
Nel caso di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso , nel caso di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione parziale maggiore o uguale ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra, la convenzione dovrà prevedere:
- la monetizzazione relativa alla cessione e realizzazione di infrastrutture secondarie pubbliche che verranno realizzate dal Comune, come quota aggiuntiva al contributo di legge, pari a:
a) per destinazione residenziale: standard parcheggi e verde 11,5 mq. /ab. (9mq+ 2,5mq) (assumendo 120 mc/abitante).

- il rispetto degli standards per i parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 e succ. mod. , di cui all'art. 6.14 delle presenti norme e i parametri di cui all'art. 44, 44.1, 44.2 e 20.2 delle presenti norme, ove previsto.

Art. 61 – AC4- AMBITO DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI (Piani Paorelli)

UBICAZIONE : si tratta dell'area a Nord – Ovest dell'ambito AC1, in località Piani Paorelli

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: DU1, DU2, DU4, DU12, DU13, DU16, DU17, DU24. Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fini ad esaurimento.

MODALITA' DI INTERVENTO: il distretto si attua mediante titolo edilizio diretto convenzionato da porre in atto su lotto minimi di intervento, liberi da asservimento e aventi accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC. Per accesso indiretto si intendono brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente.
La convenzione dovrà prevedere:
1) la monetizzazione dell'acquisizione delle aree pubbliche (parte c10, c11 e c12 nell'ambito AC1), per soddisfare lo standard infrastrutturale pubblico pregresso e futuro (calcolato in tot. 62,12 mq/ab,,assumendo 120 mc/abitante) come quota aggiuntiva al contributo di legge. Tale monetizzazione potrà essere scomputata in cambio della realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione previste nel presente PUC e programmate dal Comune;
2)l'impegno del richiedente a realizzare la **viabilità** per disimpegnare il lotto d'intervento ; la viabilità dovrà dipartirsi dalla rete della viabilità preesistente e giungere al punto più lontano del lotto d'intervento lungo la strada in oggetto; per la viabilità esistente PUBBLICA da potenziare vengono fissati i seguenti parametri: 22 **mq/ab**; la eventuale parte realizzata in meno verrà monetizzata; la eventuale parte realizzata in più verrà scomputata fino allo scomputo del contributo di legge;
Nel caso di lotti già serviti dalla viabilità veicolare e qualora questa non preveda interventi locali di potenziamento la quota parte della viabilità sarà totalmente monetizzata. La P.A. si riserva comunque sempre la possibilità di monetizzare totalmente la quota parte della viabilità qualora intenda farsi carico direttamente di tali interventi .
3) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 e succ. mod., di cui all'art. 6.14 delle presenti norme ed i parametri di cui agli art.44.1, 44.2. e 44.3 delle presenti norme, ove ne ricorrano le condizioni di destinazione d'uso.
4) il potenziamento e nuova realizzazione degli impianti a rete , se necessario.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: si prevedono edifici plurifamiliari a due piani con H max pari 6,20., aventi dimensione massima volumetrica per ciascun corpo pari a MC. 1200; non sono ammessi edifici con numero di piani inferiore, dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento (V. Disciplina paesistica/ Indirizzi progettuali) .
Ciascuna unità immobiliare dovrà avere superficie agibile minima maggiore o uguale a 50 mq.
Le proposte di intervento dovranno garantire il raggiungimento della classe energetica più elevata possibile in applicazione della normativa vigente in materia, inoltre dovranno adottare misure volte a razionalizzare i consumi idrici e a eliminari gli sprechi (v. art. 81.5 presenti norme).

SCHEDA NORMA :

Indice di Utilizzazione Insediativa IUI	0.115 mq/mq
Lotto minimo continuo	1500 mq.
Numero edifici realizzabili per lotto	1

Volumetria massima	1200 MC
Volumetria minima	600 MC
N° piani massimo	2
Altezza massima	6,20 m
Distanze dalla strade	5 m.
Distanze dai confini	5 m.
Distanze dai fabbricati	10 m.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

All'interno dell'ambito sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia così come definiti dall'art. 6.5 delle presenti norme.

La demolizione parziale o sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione é soggetta a titolo abilitativo convenzionato e oneroso e sarà valutata espressamente dall'A.C., previo parere della Commissione L.P., tenuto conto delle pubbliche esigenze concernenti la mobilità veicolare e pedonale. La concessione non sarà convenzionata nel caso in cui la demolizione e ricostruzione interessi una parte dell'edificio inferiore o uguale ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra.

Il cambio di destinazione d'uso é ammesso solo per costruzioni autorizzate prima del 31.8.1967 (data della pubblicazione sulla G.U. della legge 765 del 6/8/67).

Nel caso di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso , nel caso di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione parziale maggiore o uguale ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra, la convenzione dovrà prevedere:

- la monetizzazione relativa alla acquisizione e realizzazione di infrastrutture secondarie pubbliche che verranno realizzate dal Comune, come quota aggiuntiva al contributo di legge, pari a:

a) per destinazione residenziale: standard parcheggi e verde 11,5 mq. /ab. (9mq+ 2,5mq) (assumendo 120 mc/abitante).

Dovranno inoltre essere rispettati gli standards per i parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 e succ. Mod. e art 6.14 delle presenti norme.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: le proposte degli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia dovranno dimostrare il risultato migliorativo dal punto di vista ambientale e paesaggistico, tenuto conto della disciplina paesistica puntuale.

I parametri da rispettare sono quelli sopra riportati per le nuove costruzioni, con esclusione del lotto minimo.

La ricostruzione non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente, fermo restando che ciò vale per la parte relativa a detto sedime lungo la strada ed interessa anche la parte retrostante del fabbricato.

Art. 62 – AC5- AMBITO DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI (Piani Paorelli)

UBICAZIONE : si tratta dell'area a Nord dell'ambito AC1, in località Piani Paorelli

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: DU1, DU2, DU4, DU12, DU13, DU16, DU17, DU24. Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fini ad esaurimento.

MODALITA' DI INTERVENTO: il distretto si attua mediante permesso di costruire convenzionato unitario, esteso all'intero ambito. Tutte le aree in esso comprese, libere da precedenti asservimenti, sono dotate di un indice di utilizzazione insediativa destinato all'edificabilità residenziale e concorrono alla formazione della potenzialità edificatoria.

Il PUC trasferisce la nuova volumetria nell'area di concentrazione volumetrica prevista all'interno del distretto , la restante area, che cede l'indice, mantiene la destinazione agricola.
Le aree per viabilità e servizi, previste nell'intero ambito AC5 dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, fermo restando la facoltà comunale di acquisirle per pubblica necessità anche prima che il concessionario faccia richiesta di realizzare quanto previsto.
La convenzione unitaria , sottoscritta da tutti i soggetti aventi titolo, dovrà prevedere a carico dei privati:
1) la cessione gratuita dell'area destinata a parcheggi pubblici e a verde pubblico previste dal PUC (pari a c13 mq. 1144 e mq. 250 per parcheggio da localizzare attraverso la progettazione unitaria del PdC), come quota aggiuntiva al contributo di legge , la cui realizzazione potrà avvenire a carico dei privati a scomputo dei contributi previsti;
2) l'impegno a realizzare la viabilità di secondaria importanza prevista dal PUC all'interno del distretto e a cederla al comune, a scomputo dei contributi previsti.
3) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 e succ. mod., di cui all'art. 6.14 delle presenti norme ed i parametri di cui agli art.44.1, 44.2. e 44.3 delle presenti norme, ove ne ricorrano le condizioni di destinazione d'uso.
4) il potenziamento e nuova realizzazione degli impianti a rete per gli allacci necessari

Margini di flessibilità:
Il tracciato della viabilità potrà essere variato rispetto all'asse di 10 m per ogni lato o ridisegnato per giungere ad una soluzione migliorativa in termini di pendenza , ma sempre volto a garantire il collegamento previsto.
La localizzazione de verde pubblico ha valore indicativo e potrà essere modificata in sede di progetto del PdC, nel rispetto comunque delle quantità indicate e preferibilmente in maniera da dare continuità alla fruizione pubblica dei servizi, privilegiando l'accessibilità, la concentrazione con quelli circostanti e gli stessi risultino funzionali al bacino di utenza del distretto e dell'attiguo ambito AC1.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: si prevedono edifici plurifamiliari a due con H max pari 6,20., aventi dimensione massima volumetrica per ciascun corpo pari a MC. 1200; non sono ammessi edifici con numero di piani inferiore, dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento (V. Disciplina paesistica/ Indirizzi progettuali) .
Le proposte di intervento dovranno garantire il raggiungimento della classe energetica più elevata possibile in applicazione della normativa vigente in materia, inoltre dovranno adottare misure volte a razionalizzare i consumi idrici e a eliminari gli sprechi (v. art. 81.5 presenti norme).

SCHEDA NORMA :

Indice di Utilizzazione Insediativa IUI comprensivo degli edifici esistenti	0.07 mq/mq
Volumetria minima per edificio	mc. 1000
N° piani	2 o 3
Altezza massima	6,20/ 9,30 m
Distanze dalla strade	5 m.
Distanze dai confini	5 m.
Distanze dai fabbricati	10 m.

Ciascun unità immobiliare dovrà avere superficie agibile maggiore o uguale a 50 mq.
Dovranno prevedersi all'interno dell'area :
-parcheggi pubblici in misura pari a 250 e parcheggi privati minimi in misura di cui alla legge 122/1989 e succ. mod. e art. 6.14 delle presenti norme

- verde pubblico attrezzato in misura di mq.1144

ZONE "AGRICOLE" oggetto di trasferimento di indice di edificabilità verso l'area di concentrazione volumetrica, sono destinate alla conservazione del paesaggio agrario, all'esercizio dell'attività agricola e sono ivi ammessi la ricostruzione dei terrazzamenti il mantenimento e l'eventuale reimpianto delle coltivazioni esistenti.

Art. 63 – AC6- AMBITO DI COMPLETAMENTO DEI TESSUTI EDIFICATI (Pozzi Pantai)

UBICAZIONE : si tratta dell'area a Sud dell'ambito AC2, in località Pozzi Pantai.

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: DU1, DU2, DU4, DU12, DU13, DU16, DU17, DU24. Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fini ad esaurimento.

MODALITA' DI INTERVENTO: il distretto si attua mediante permesso di costruire convenzionato unitario, esteso all'intero ambito. Tutte le aree in esso comprese, libere da precedenti asservimenti, sono dotate di un indice di utilizzazione insediativa destinato all'edificabilità residenziale e concorrono alla formazione della potenzialità edificatoria.
Il PUC trasferisce la nuova volumetria nell'area di concentrazione volumetrica prevista all'interno dell'ambito , la restante area, che cede l'indice mantiene, la destinazione agricola.
Le aree per viabilità e servizi, previste nell'intero dell'ambito dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, fermo restando la facoltà comunale di acquisirle per pubblica necessità anche prima che il concessionario faccia richiesta di realizzare quanto previsto.
La convenzione unitaria , sottoscritta da tutti i soggetti aventi titolo, dovrà prevedere a carico dei privati:
1) la cessione gratuita dell'area destinata a parcheggi pubblici e a verde pubblico previste dal PUC (pari a c15 mq. 950 per verde e d20 mq. 550 per parcheggio), come quota aggiuntiva al contributo di legge , la cui realizzazione potrà avvenire a carico dei privati a scomputo dei contributi previsti;
2) l'impegno a realizzare la viabilità di secondaria importanza prevista dal PUC all'interno del distretto e a cederla al comune, a scomputo dei contributi previsti.
3) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 e succ. mod., di cui all'art. 6.14 delle presenti norme ed i parametri di cui agli art.44.1, 44.2. e 44.3 delle presenti norme, ove ne ricorrano le condizioni di destinazione d'uso.
4) il potenziamento e nuova realizzazione degli impianti a rete, se necessario.

Margini di flessibilità:
Il tracciato della viabilità potrà essere variato rispetto all'asse di 10 m per ogni lato o ridisegnato per giungere ad una soluzione migliorativa in termini di pendenza , ma sempre volto a garantire il collegamento previsto.
La localizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico ha valore indicativo e potrà essere modificata in sede di formazione del progetto del PdC unitario, nel rispetto comunque delle quantità indicate e preferibilmente in maniera da dare continuità alla fruizione pubblica dei servizi, privilegiando l'accessibilità e la concentrazione con quelli circostanti e gli stessi risultino funzionali al bacino di utenza del distretto e dell'attiguo ambito AC2.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: si prevedono edifici plurifamiliari a tre piani con H max pari 9,20., aventi dimensione minima volumetrica per ciascun corpo pari a MC. 1100; non sono ammessi edifici con numero di piani inferiore, dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento (V. Disciplina paesistica/ Indirizzi progettuali) .

Le proposte di intervento dovranno garantire il raggiungimento della classe energetica più elevata possibile in applicazione della normativa vigente in materia, inoltre dovranno adottare misure volte a razionalizzare i consumi idrici e a eliminari gli sprechi (v. art. 81.5 presenti norme).

SCHEDA NORMA :

Indice di Utilizzazione Insediativa IUI comprensivo degli edifici esistenti	0.07 mq/mq
Volumetria minima per edificio	mc. 1200
N° piani massimo	2
Altezza massima	6,20 m
Distanze dalla strade	5 m.
Distanze dai confini	5 m.
Distanze dai fabbricati	10 m.

Ciascuna unità immobiliare dovrà avere superficie agibile maggiore o uguale a 50 mq.
Dovranno prevedersi all'interno dell'area :
-parcheggi pubblici in misura pari a 550 mq e parcheggi privati minimi in misura di cui alla legge 122/1989 e succ. mod. e art 6.14 delle presenti norme
- verde pubblico attrezzato in misura di mq.950

ZONE "AGRICOLE" oggetto di trasferimento di indice di edificabilità verso l'area di concentrazione volumetrica, sono destinate alla la conservazione del paesaggio agrario, all'esercizio dell'attività agricola e sono ivi ammessi la ricostruzione dei terrazzamenti il mantenimento e l'eventuale reimpianto delle coltivazioni esistenti.

INTERVENTI SU Edifici ESISTENTI
All'interno del distretto sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 6.5 delle presenti norme.

Art. 64 -AIPA – AMBITO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO AGRICOLO

UBICAZIONE : è localizzato nella zona centrale del territorio comunale, si estende dall'ambito AR1 nei pressi del centro storico a nord-ovest fino all'ambito E2 a sud-est ed E3 a sud-ovest

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: DU1.1, DU1.2, DU4, DU5, DU11 limitatamente alla compatibilità con l'uso agricolo, DU12, DU13 eccetto gli usi complementari, DU16, DU17, DU24.
Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fini ad esaurimento.
MODALITA' DI INTERVENTO: all'interno dell'ambito sono ammessi nuovi interventi mediante concessione diretta accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno del concessionario e dei suoi aventi causa:
- all'effettivo esercizio dell'attività agricola;
- alla conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- alle eventuali prestazioni finalizzate al presidio dalla tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'art. 36 della L.R. 36/97 con particolare riferimento:
  - al mantenimento o alla ricostruzione dei terrazzamenti;
  - al mantenimento e all'eventuale reimpianto delle coltivazioni tradizionali qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 7 dell'art. 35 della L.R. 36/97.

L'atto unilaterale dovrà inoltre contenere:
- le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli impegni assunti;

- l'impegno per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e aree;
- l'attestazione che l'intervento ricade in area non urbanizzata e che le spese connesse all'urbanizzazione primaria sono a carico del richiedente;
- l'attestazione che gli eventuali scarichi fognari non connessi alla rete pubblica rispettano i parametri di cui al D.lgs n. 152 del 2006;
- presa d'atto che gli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 sono fissati in 6 mq/ab.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: Si prevedono edifici residenziali monofamiliari o bifamiliari a 1o 2 piani con altezza massima pari a 6,20 m .
E' ammesso l'asservimento di terreni non contigui all'interno dell' ambito, rispetto al perimetro nel quale viene concentrata la volumetria.
E' ammesso il trasferimento dell'indice di utilizzazione insediativa all'ambito da E3, AR1, AR2.2. L'edificazione derivante da detto trasferimento dovrà comunque essere ubicata nell'ambito stesso e in questo si dovrà avere il maggiore indice tra quelli asserviti per il raggiungimento delle volumetrie minime e massime ammissibili su ciascun lotto.
Ai fini urbanistici della formazione del lotto di intervento non é consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti dalla data di adozione del presente P.U.C. (art. 18 L.47/85).
Dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento idonea alla conservazione del paesaggio agrario e degli uliveti (vedi disciplina paesistica indirizzi progettuali).
La disciplina paesistica all'art. 81.1 contiene indicazioni puntuali in base alle unità minime di paesaggio e agli areali individuati a integrazione delle presenti norme parametriche e sulla base delle categorie normative del PTCP.
Sono ammessi locali interrati su tre lati sottostanti la residenza, destinati ad accessorio dell'abitazione e/o parcheggio privato, nei limiti di cui all'art. 6.14 delle presenti norme.
La superficie coperta degli interrati dovrà essere contenuta all'interno del sedime del fabbricato residenziale, fatta eccezione per il solo lato libero che può fuoriuscire dal sedime di 4 m rispetto all'alzata del fabbricato fuori terra.
Sul terreno oggetto dell'intervento dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato ex lege 122/89 e ss.mm.ii. e art.6.14 delle presenti norme.
Solo per le proprietà di terreni privi di fabbricati esistenti, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi indipendentemente dall'asservimento dell'indice di zona, nel rispetto delle distanze di zona e secondo i seguenti parametri:
- lotto minimo di proprietà 1000 mq, anche su lotti non contigui all'interno dell'ambito di riferimento; ai fini dell'asservimento e della formazione del lotto di intervento non é consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti dalla data di adozione del P.U.C.
- superficie lorda coperta massima 20 mq, altezza alla linea di gronda pari a m 2,50.
Detta potenzialità edificatoria "una tantum" potrà essere sfruttata una sola volta per ogni terreno (lotto di proprietà) e non é sommabile con quella derivante dall'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) di zona, pertanto in Comune si dovrà tenere una carta puntuale degli asservimenti.
Tali ricoveri attrezzi dovranno avere murature esterne rifinite in pietra locale secondo la tecnica costruttiva tradizionale; il tetto dovrà essere a due falde rivestito in coppi o tegole marsigliesi con pendenza massima pari a 30%, serramenti in legno, oscuramento con scuri. E' consentito l'aggetto massimo di 30 cm del tetto nella sola direzione della falda, eventuali canali di gronda e pluviali dovranno essere in rame.

Al confine SUD OVEST dell'ambito AIPA è collocata la vasca del "Consorzio irriguo-potabile dei Comuni di Cipressa e Costarainera" : i terreni censiti catastalmente al F° 6 mapp 28 e F° 7 mapp 207 sono destinati al potenziamento del servizio idrico comunale.

SCHEDA NORMA

Ambito di insediamento produttivo agricolo		
RESIDENZA		
Indice di utilizzazione insediativa	mq/mq	0,009
Numero massimo piani	n	2
Altezza massima	m	6,20
Lotto minimo	mq	2500
Volumetria massima per ciascun lotto	mc	450
Volumetria minima per ciascun lotto	mc	300

Per indice di utilizzazione insediativa omini comprensivo si intende l'indice comprensivo di tutte le destinazioni ammesse nell'ambito.

DISTANZE:
Distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade: 5,00 m
Distanza minima dai fabbricati: 20 m

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI
Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di 600 mc., per i seguenti interventi :
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Con le suddette modalità di intervento non è ammesso il cambio di destinazione d'uso , concesso solo per interventi di accorpamento di più volumi e/o sostituzione edilizia , con esclusione del cambio d'uso da magazzino ad abitazione, salvo l'asservimento di indice di utilizzazione insediativa previsto , sempre solo per il raggiungimento delle volumetrie massime ammesse per le nuove costruzioni.
Sono inoltre ammessi ampliamenti di fabbricati esistenti tramite l'asservimento dell'indice di utilizzazione insediativa. Detti ampliamenti sono assimilabili alle nuove costruzioni per quanto riguarda il rispetto dei parametri di distanza, altezza, numero piani, volumetria minima e massima, Per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il fabbricato preesistente con riferimento a quanto stabilito all'art 32 Superficie asservita
E' ammessa la sostituzione edilizia del fabbricato e la ricostruzione della volumetria lorda esistente. In tale caso potrà essere previsto altresì un incremento volumetrico del 15% , fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume demolito + incremento) di 600 mc, qualora gli stessi, secondo il parere della C.L.P., non presentino valore ambientale di riferimento.
Sono infine ammessi i seguenti interventi:

- la demolizione di costruzioni che presentino una volumetria superiore a quanto previsto dalla Scheda Norma per le nuove costruzioni ed il loro frazionamento e ricostruzione in edifici compatibili con la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale;
- la demolizione di costruzioni appartenenti allo stesso ambito di riferimento che presentino una volumetria inferiore a quanto previsto dalla Scheda Norma e il loro accorpamento in edifici compatibili con la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale;
Gli interventi di cui sopra sono tuttavia assimilabili alle nuove costruzioni ed in tal senso devono rispettare le modalità di intervento e i relativi parametri fissati nella Scheda Norma, con la sola eccezione dell'indice di Utilizzazione Insediativa e della rilocalizzazione sui lotti minimi , detti interventi possono usufruire dell' incremento volumetrico previsto fino al raggiungimento della volumetria massima ammessa per ciascun edificio.
La demolizione e la sostituzione edilizia non sono ammesse sui fabbricati con caratteristiche architettoniche- costruttive e tipologiche ben definite tipici dell'architettura contadina, realizzati entro il XIX sec., contraddistinti dalla presenza di : murature generalmente in pietra a vista , sistema strutturale costituito da setti portanti in pietra legati da malta di calce, soffitti voltati o lignei, copertura lignea a capanna e manto di copertura in laterizio. Nel caso di edifici soggetti a degrado strutturale sono comunque assentibili interventi di demolizione, di comprovata necessità, per dar luogo ad una ricostruzione fedele alle caratteristiche tecniche costruttive originarie, alle stesse proporzioni ed allo stato originario del sito.
Gli interventi sugli edifici esistenti che rientrino almeno in una delle seguenti categorie:
- demolizione e ricostruzione che interessi una parte dell'edificio superiore ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra
- accorpamento volumetrico
- variazione di destinazione d'uso
sono soggetti alle modalità di intervento previste per le nuove costruzioni .
La ricostruzione e/o l'ampliamento non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in altezza e/o n tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente, fermo restando che ciò vale per la parte relativa a detto sedime lungo la strada ed interessa anche la parte retrostante del fabbricato.

Art. 65 - E – AMBITO DI PRODUZIONE AGRICOLA E1, E2, E3

UBICAZIONE E1: è localizzato nella parte centrale del territorio comunale e suddiviso in due aree distinte; parte ad est del capoluogo, tra regione Fossarelli, la strada provinciale n. 47 e il distretto di trasformazione a destinazione turistico-ricettiva DT; parte a sud del capoluogo, tra strada provinciale n. 47 e il viadotto autostradale;
UBICAZIONE E2: è localizzato in tre aree distinte, parte in località Pozzi Pantai nei pressi dell' ambito AC6, parte in località Piani Paorelli nei pressi dell'ambito AC4 e AC5.
UBICAZIONE E3: è localizzato nella parte meridionale del territorio comunale, a valle della strada provinciale n. 47 ed a nord dell'ex ospedale Novaro e di località Piani Paorelli.

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: DU1.1, DU1.2, DU12, DU13 eccetto gli usi complementari, DU16, DU17.
Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fini ad esaurimento.

MODALITA' DI INTERVENTO:
all'interno degli ambiti sopra menzionati sono ammessi nuovi interventi accompagnati da un atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno del concessionario e dei suoi aventi causa:
- all'effettivo esercizio dell'attività agricola;
- alla conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;

- alle eventuali prestazioni finalizzate al presidio dalla tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'art. 36 della L.R. 36/97 con particolare riferimento:

- al mantenimento o alla ricostruzione dei terrazzamenti;

- al mantenimento e all'eventuale reimpianto delle coltivazioni tradizionali qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 7 dell'art. 35 della L.R. 36/97.

L'atto unilaterale dovrà inoltre contenere:

- le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli impegni assunti;
- l'impegno per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e aree;
- l'attestazione che l'intervento ricade in area non urbanizzata e che le spese connesse all'urbanizzazione primaria sono a carico del richiedente;
- l'attestazione che gli eventuali scarichi fognari non connessi alla rete pubblica rispettano i parametri di cui al D.legsl. n. 152 /2006;
- presa d'atto che gli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 sono fissati in 6 mq/ab.

Negli ambiti **E1, E2, E3** gli interventi sono consentiti mediante titolo abitativo diretto. E' ammesso l'asservimento di terreni non contigui all'interno di ciascuna porzione di ambito, rispetto al perimetro nel quale viene concentrata la volumetria.

Ai fini urbanistici della formazione del lotto minimo di intervento , che dovrà essere contiguo e libero da asservimenti, non é consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti dalla data di adozione del presente P.U.C. (art. 18 L.47/85).

Solo per le proprietà di terreni privi di fabbricati esistenti, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi indipendentemente dall'asservimento dell'indice di zona, nel rispetto delle distanze di zona e secondo i seguenti parametri:

- lotto minimo di proprietà 1000 mq, anche su lotti non contigui all'interno dell'ambito di riferimento;
- superficie lorda coperta massima 20 mq, altezza alla linea di gronda pari a m 2,50, pendenza massima del tetto pari a 30%.

Detta potenzialità edificatoria "una tantum" potrà essere sfruttata una sola volta per ogni terreno (lotto di proprietà) e non é sommabile con quella derivante dall'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) di zona, pertanto in Comune si dovrà tenere una carta puntuale degli asservimenti. Ai fini dell'asservimento e della formazione del lotto di intervento non é consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti dalla data di adozione del P.U.C.

Tali ricoveri attrezzi dovranno avere murature esterne rifinite in pietra locale secondo la tecnica costruttiva tradizionale; il tetto dovrà essere a due falde rivestito in coppi o tegole marsigliesi con pendenza massima pari a 30%, serramenti in legno, oscuramento con scuri. E' consentito l'aggetto massimo di 30 cm del tetto nella sola direzione della falda, eventuali canali di gronda e pluviali dovranno essere in rame.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: Si prevedono edifici residenziali monofamiliari o bifamilari a 1 o 2 piani con altezza massima pari a 6,20 m.

Dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento idonea alla conservazione del paesaggio agrario e degli uliveti (vedi disciplina paesistica indirizzi progettuali).

La disciplina paesistica all'art. 81.1 contiene indicazioni puntuali in base alle unità minime di paesaggio e agli areali individuati a integrazione delle presenti norme parametriche quantitative e sulla base delle categorie normative del PTCP.

Sono ammessi locali interrati su tre lati sottostanti la residenza, destinati ad accessorio dell'abitazione e/o parcheggio privato, nei limiti di cui all'art. 6.14 delle presenti norme.

La superficie coperta degli interrati dovrà essere contenuta all'interno del sedime del fabbricato residenziale, fatta eccezione per il solo lato libero che può fuoriuscire dal sedime di 4m rispetto

all'alzata del fabbricato fuori terra.
Sul terreno oggetto dell'intervento dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato ex lege 122/89 e ss.mm.ii. e art. 6.14 delle presenti norme.

SCHEDA NORMA

Ambito di produzione agricola E1 – E2 - E3		
RESIDENZA		
Indice di utilizzazione insediativa E1	mq/mq	0,014
Indice di utilizzazione insediativa E2	mq/mq	0,014
Indice di utilizzazione insediativa E3	mq/mq	0,003
Numero massimo piani	n	2
Altezza massima	m	6,20
Lotto minimo E1	mq	6000
Lotto minimo E2	mq	10000
Lotto minimo E3	mq	10000
Volumetria massima per ciascun lotto E1	mc	600
Volumetria massima per ciascun lotto E2	mc	600
Volumetria massima per ciascun lotto E3	mc	450
Volumetria minima per ciascun lotto E1	mc	300
Volumetria minima per ciascun lotto E2	mc	450
Volumetria minima per ciascun lotto E3	mc	300

Per indice di utilizzazione insediativa omni comprensivo si intende l'indice comprensivo di tutte le destinazioni ammesse nell'ambito.
L'indice di utilizzazione insediativa dell'ambito E3 è trasferibile all'ambito AIPA.

DISTANZE:
Distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade: 5,00 m
Distanza minima dai fabbricati: E1 = 20 m
E2 = 50 m
E3 = 50 m

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI
Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di 600 mc.per ambiti E1, E2, MC 450 per ambito E3, per i seguenti interventi :
  - adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
  - miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
  - riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.

Con le suddette modalità di intervento non è ammesso il cambio di destinazione d'uso , concesso solo per interventi di accorpamento di più volumi e/o sostituzione edilizia , con esclusione del cambio d'uso da magazzino ad abitazione, salvo l'asservimento di indice di utilizzazione insediativa previsto , sempre comunque entro il raggiungimento del volume massimo ammesso per ciascun ambito.
Sono inoltre ammessi ampliamenti di fabbricati esistenti tramite l'asservimento dell'indice di utilizzazione insediativa. Detti ampliamenti sono assimilabili alle nuove costruzioni per quanto riguarda il rispetto dei parametri di distanza, altezza, numero piani, volumetria minima e massima, Per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il fabbricato preesistente con riferimento a quanto stabilito all'art 32 Superficie asservita
E' ammessa la sostituzione edilizia del fabbricato e la ricostruzione della volumetria lorda esistente. In tale caso potrà essere previsto altresì un incremento volumetrico del 15% , fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume demolito + incremento) di 600 mc, di 600 mc.per ambiti E1, E2, MC 450 per ambito E3, qualora gli stessi, secondo il parere della C.L.P., non presentino valore ambientale di riferimento.
Sono infine ammessi i seguenti interventi:
- la demolizione di costruzioni che presentino una volumetria superiore a quanto previsto dalla Scheda Norma per le nuove costruzioni ed il loro frazionamento e ricostruzione in edifici compatibili con la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale;
- la demolizione di costruzioni appartenenti allo stesso ambito di riferimento che presentino una volumetria inferiore a quanto previsto dalla Scheda Norma e il loro accorpamento in edifici compatibili con la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale;
Gli interventi di cui sopra sono tuttavia assimilabili alle nuove costruzioni ed in tal senso devono rispettare le modalità di intervento e i relativi parametri fissati nella Scheda Norma, con la sola eccezione dell'indice di utilizzazione insediativa e della rilocalizzazione sui lotti minimi , detti interventi possono usufruire dell' incremento volumetrico previsto fino al raggiungimento della volumetria massima ammessa per ciascun edificio.

La demolizione e la sostituzione edilizia non sono ammesse sui fabbricati con caratteristiche architettoniche- costruttive e tipologiche ben definite tipici dell'architettura contadina, realizzati entri il XIX sec., contraddistinti dalla presenza di : murature generalmente in pietra a vista , sistema strutturale costituito da setti portanti in pietra legati da malta di calce, soffitti voltati o lignei, copertura lignea a capanna e manto di copertura in laterizio. Nel caso di edifici soggetti a degrado strutturale sono comunque assentibili interventi di demolizione, di comprovata necessità, per dar luogo ad una ricostruzione fedele alle caratteristiche tecniche costruttive originarie, alle stesse proporzioni ed allo stato originario del sito.

Gli interventi sugli edifici esistenti che rientrino almeno in una delle seguenti categorie:
demolizione e ricostruzione che interessi una parte dell'edificio superiore ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra , accorpamento volumetrico , variazione di destinazione d'uso sono soggetti alle modalità di intervento previste per le nuove costruzioni e saranno valutati espressamente dall'A.C. previo parere della C.L.P., in relazione alla dotazione locale in termini di servizi e infrastrutture.

La ricostruzione e/o l'ampliamento non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in altezza e/o n tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente, fermo restando che ciò vale per la parte relativa a detto sedime lungo la strada ed interessa anche la parte retrostante del fabbricato.

Art. 66 -EPA1 – AMBITO DI PRESIDIO AMBIENTALE
- ENI – AMBITO NON INSEDIABILE

EPA1 AMBITO DI PRESIDIO AMBIENTALE

UBICAZIONE EPA1: è localizzato in due aree distinte
- nella parte settentrionale del territorio comunale, compreso tra le due porzioni dell'ambito ENI1
- in località Pozzi Pantai, tra il torrente San Lorenzo e la strada provinciale n. 47.

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: DU1.1, DU1.2, DU4, DU5, DU11 limitatamente alla compatibilità con l'uso agricolo, DU12, DU13 eccetto gli usi complementari, DU16, DU17, DU24.
Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fini ad esaurimento.
MODALITA' DI INTERVENTO: all'interno dell'ambito sono ammessi nuovi interventi mediante concessione diretta accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno del concessionario e dei suoi aventi causa:
- all'effettivo esercizio dell'attività agricola;
- alla conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- alle eventuali prestazioni finalizzate al presidio dalla tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'art. 36 della L.R. 36/97 con particolare riferimento:
  - al mantenimento o alla ricostruzione dei terrazzamenti;
  - al mantenimento e all'eventuale reimpianto delle coltivazioni tradizionali qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 7 dell'art. 35 della L.R. 36/97.

L'atto unilaterale dovrà inoltre contenere:
- le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli impegni assunti;
- l'impegno per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e aree;
- l'attestazione che l'intervento ricade in area non urbanizzata e che le spese connesse all'urbanizzazione primaria sono a carico del richiedente;
- l'attestazione che gli eventuali scarichi fognari non connessi alla rete pubblica rispettano i parametri di cui al D.lgs n. 152 del 2006;
- presa d'atto che gli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 sono fissati in 6 mq/ab.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: Si prevedono edifici residenziali monofamiliari o bifamiliari a 1o 2 piani con altezza massima pari a 6,20 m .
E' ammesso l'asservimento di terreni non contigui all'interno dell' ambito, rispetto al perimetro nel quale viene concentrata la volumetria.
E' ammesso il trasferimento dell'indice di utilizzazione insediativa all'ambito EPA1 da ENI e da AR2.1. L'edificazione derivante da detto trasferimento dovrà comunque essere ubicata nell'ambito EPA1 e in esso si dovrà avere il maggiore indice tra quelli asserviti per il raggiungimento delle volumetrie minime e massime ammissibili su ciascun lotto.
Ai fini urbanistici della formazione del lotto di intervento non é consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti dalla data di adozione del presente P.U.C. (art. 18 L.47/85).
Dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento idonea alla conservazione del paesaggio agrario e degli uliveti (vedi disciplina paesistica indirizzi progettuali).
La disciplina paesistica all'art. 81.1 contiene indicazioni puntuali in base alle unità minime di paesaggio e agli areali individuati a integrazione delle presenti norme parametriche e sulla base delle categorie normative del PTCP.
Sono ammessi locali interrati su tre lati sottostanti la residenza, destinati ad accessorio dell'abitazione e/o parcheggio privato, nei limiti di cui all'art. 6.14 delle presenti norme.
La superficie coperta degli interrati dovrà essere contenuta all'interno del sedime del fabbricato

residenziale, fatta eccezione per il solo lato libero che può fuoriuscire dal sedime di 4m rispetto all'alzata del fabbricato fuori terra.
Sul terreno oggetto dell'intervento dovranno essere garantite le aree a parcheggio privato ex lege 122/89 e ss.mm.ii. e art.6.14 delle presenti norme.
Solo per le proprietà di terreni privi di fabbricati esistenti, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi indipendentemente dall'asservimento dell'indice di zona, nel rispetto delle distanze di zona e secondo i seguenti parametri:
- lotto minimo di proprietà 1000 mq, anche su lotti non contigui all'interno dell'ambito di riferimento; ai fini dell'asservimento e della formazione del lotto di intervento non é consentito il frazionamento della dimensione dei mappali risultanti dalla data di adozione del P.U.C.
- superficie lorda coperta massima 20 mq, altezza alla linea di gronda pari a m 2,50.
Detta potenzialità edificatoria "una tantum" potrà essere sfruttata una sola volta per ogni terreno (lotto di proprietà) e non é sommabile con quella derivante dall'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) di zona, pertanto in Comune si dovrà tenere una carta puntuale degli asservimenti.
Tali ricoveri attrezzi dovranno avere murature esterne rifinite in pietra locale secondo la tecnica costruttiva tradizionale; il tetto dovrà essere a due falde rivestito in coppi o tegole marsigliesi con pendenza massima pari a 30%, serramenti in legno, oscuramento con scuri. E' consentito l'aggetto massimo di 30 cm del tetto nella sola direzione della falda, eventuali canali di gronda e pluviali dovranno essere in rame.

SCHEDA NORMA

Ambito di presidio ambientale EPA1		
RESIDENZA		
Indice di utilizzazione insediativa	mq/mq	0,009
Numero massimo piani	n	2
Altezza massima	m	6,20
Lotto minimo EPA1	mq	10000
Volumetria massima per ciascun lotto	mc	450
Volumetria minima per ciascun lotto	mc	300

Per indice di utilizzazione insediativa omini comprensivo si intende l'indice comprensivo di tutte le destinazioni ammesse nell'ambito.

DISTANZE:
Distanza minima dai confini di proprietà : 5,00 m
Distanza minima dalle strade : D.M 1.4.1968
Distanza minima dai fabbricati: 20 m

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI
Sugli edifici esistenti, nel rispetto delle indicazioni del Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia ed in particolare per quest'ultimo punto sono assentibili incrementi massimi del 15% del volume preesistente misurato secondo i criteri di cui alle presenti norme, fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume esistente + incremento) di 600 mc., per i seguenti interventi :

- adeguamento tecnologico (igienico-sanitario e/o strutturale);
- miglioramento del comfort abitativo e del livello di rendimento energetico;
- riqualificazione tipologico-ambientale e morfologica.

Gli interventi di cui a questo punto devono essere riferiti all'edificio nel suo complesso e non a parti di esso individuabili sulla base della proprietà immobiliare.
Con le suddette modalità di intervento non è ammesso il cambio di destinazione d'uso , concesso solo per interventi di accorpamento di più volumi e/o sostituzione edilizia , con esclusione del cambio d'uso da magazzino ad abitazione, salvo l'asservimento di indice di utilizzazione insediativa previsto , sempre solo per il raggiungimento delle volumetrie massime ammesse per le nuove costruzioni.
Sono inoltre ammessi ampliamenti di fabbricati esistenti tramite l'asservimento dell'indice di utilizzazione insediativa. Detti ampliamenti sono assimilabili alle nuove costruzioni per quanto riguarda il rispetto dei parametri di distanza, altezza, numero piani, volumetria minima e massima, Per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il fabbricato preesistente con riferimento a quanto stabilito all'art 32 Superficie asservita
E' ammessa la sostituzione edilizia del fabbricato e la ricostruzione della volumetria lorda esistente. In tale caso potrà essere previsto altresì un incremento volumetrico del 15% , fino al raggiungimento di un volume massimo complessivo (volume demolito + incremento) di 600 mc, qualora gli stessi, secondo il parere della C.L.P., non presentino valore ambientale di riferimento.
Sono infine ammessi i seguenti interventi:
- la demolizione di costruzioni che presentino una volumetria superiore a quanto previsto dalla Scheda Norma per le nuove costruzioni ed il loro frazionamento e ricostruzione in edifici compatibili con la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale;
- la demolizione di costruzioni appartenenti allo stesso ambito di riferimento che presentino una volumetria inferiore a quanto previsto dalla Scheda Norma e il loro accorpamento in edifici compatibili con la Disciplina Paesistica di Livello Puntuale;

Gli interventi di cui sopra sono tuttavia assimilabili alle nuove costruzioni ed in tal senso devono rispettare le modalità di intervento e i relativi parametri fissati nella Scheda Norma, con la sola eccezione dell'indice di Utilizzazione Insediativa e della rilocalizzazione sui lotti minimi , detti interventi possono usufruire dell' incremento volumetrico previsto fino al raggiungimento della volumetria massima ammessa per ciascun edificio.
La demolizione e la sostituzione edilizia non sono ammesse sui fabbricati con caratteristiche architettoniche- costruttive e tipologiche ben definite tipici dell'architettura contadina, realizzati entro il XIX sec., contraddistinti dalla presenza di : murature generalmente in pietra a vista , sistema strutturale costituito da setti portanti in pietra legati da malta di calce, soffitti voltati o lignei, copertura lignea a capanna e manto di copertura in laterizio. Nel caso di edifici soggetti a degrado strutturale sono comunque assentibili interventi di demolizione, di comprovata necessità, per dar luogo ad una ricostruzione fedele alle caratteristiche tecniche costruttive originarie, alle stesse proporzioni ed allo stato originario del sito.
Gli interventi sugli edifici esistenti che rientrino almeno in una delle seguenti categorie:
- demolizione e ricostruzione che interessi una parte dell'edificio superiore ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra
- accorpamento volumetrico
- variazione di destinazione d'uso

sono soggetti alle modalità di intervento previste per le nuove costruzioni .
La ricostruzione e/o l'ampliamento non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in altezza e/o n tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente, fermo restando che ciò vale per la parte relativa a detto sedime lungo la strada ed interessa anche la parte retrostante del fabbricato.

ENI – AMBITO NON INSEDIABILE

UBICAZIONE ENI: è localizzato nella parte settentrionale del territorio comunale, parte nei pressi di località Sant'Antonio, parte in località Valle Figale, regione Fossarelli; coincide con il regime normativo ANI MA del P.T.C.P.

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA:
Destinazioni ammissibili:
- riserva naturalistica (boschi, uliveti) con vincolo di inedificabilità ad esclusione degli interventi ammessi;
- bosco, colture silvicole, riserva faunistica, mantenimento dell'ambiente naturale;
- la residenza ed ogni forma di insediamento produttivo sono ammessi solo all'interno degli edifici esistenti;
- conservazione della situazione attuale per quanto riguarda gli aspetti insediativi;
- destinazioni d'uso di cui all'art. 47.1 delle presenti norme (AGRITURISMO)
- attrezzature pubbliche o di uso pubblico direttamente connesse alla salvaguardia, alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente;
- piccoli ricoveri attrezzi;
- agriturismo, bed & breakfast, stalle e attrezzature connesse con l'agriturismo;
- modeste modifiche del suolo connesse con la coltivazione;
- non è consentito aprire nuove strade ad eccezione di quelle di pubblico interesse e necessarie per la difesa dagli incendi boschivi.

Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fini ad esaurimento.

Interventi ammissibili

Sugli edifici esistenti in genere sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, con esclusione degli edifici rurali di valore testimoniale (edificio rurale che presenti una riconoscibilità del suo stato originario in quanto non sia stato irreversibilmente alterato nell'impianto tipologico, nelle caratteristiche architettoniche-costruttive e nei materiali tradizionali impiegati).

Piccoli ricoveri attrezzi

Qualora sia esercitato esclusivamente il presidio senza la funzione residenziale, su mappali di proprietà di almeno mq. 10.000 complessivi, anche non contigui ma appartenenti allo stesso ambito di riferimento sui quali non siano presenti altri edifici, potranno essere realizzati piccoli ricoveri di attrezzi nel rispetto dei seguenti parametri:

indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	mq/mq	0,003
volume massimo edificabile sul lotto	mc	120
n. piani fuori terra	n.	1
altezza massima	m	3,00
distanza dal ciglio delle strade pubbliche	m	5,00
distanza dai confini di proprietà	m	5,00
distanza da altri edifici	m	10,00

asservimenti : anche di aree non contigue purché ricadenti interamente in una delle due porzioni in cui suddiviso l'ambito .

Ai fini urbanistici della formazione del lotto di intervento non è consentito il frazionamento della

dimensione dei mappali risultanti alla data di entrata in vigore del PUC (art. 41 della L.R. 36/97).
Per quanto riguarda gli aspetti qualitativi occorre fare riferimento agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

MODALITA' DI INTERVENTO:
Gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di nuova costruzione sono soggetti a titolo abilitativo accompagnato da atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno del concessionario e dei suoi aventi causa:
- all'effettivo esercizio dell'attività agricola;
- alla conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- alle eventuali prestazioni finalizzate al presidio dalla tutela del territorio in analogia a quanto previsto dall'art. 36 della L.R. 36/97 con particolare riferimento:
    - al mantenimento o alla ricostruzione dei terrazzamenti;
    - al mantenimento e all'eventuale reimpianto delle coltivazioni tradizionali qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 7 dell'art. 35 della L.R. 36/97.

L'atto unilaterale dovrà inoltre contenere:
- le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli impegni assunti;
- l'impegno per l'eventuale realizzazione di opere di urbanizzazione e l'eventuale cessione di opere e aree;
- l'attestazione che l'intervento ricade in area non urbanizzata e che le spese connesse all'urbanizzazione primaria sono a carico del richiedente;
- l'attestazione che gli eventuali scarichi fognari non connessi alla rete pubblica rispettano i parametri di cui al D.lgs n. 152 del 2006;
- presa d'atto che gli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 sono fissati in 6 mq/ab.

Non é consentito costruire serre, aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura percepibile la morfologia dei luoghi. E' consentito l' ampliamento delle strade esistenti solo a scopo antincendio, il cui fondo dovrà essere realizzato con la compattazione di materiale ghiaioso e/o terroso, o altro trattamento superficiale antipolvere, terra stabilizzata naturale, con esclusione di materiali asfaltici e/o cementizi. Inoltre il tracciato stradale dovrà essere il più possibile aderente alla morfologia originaria del terreno e pertanto gli scavi ed i riempimenti siano di modesta entità. Sono ammesse le vie di penetrazione per l'attività di controllo.

Sui fabbricati esistenti con superficie agibile complessiva fuori terra (residenziale e non) inferiore a 100 mq é ammesso l'ampliamento una-tantum di 10 mq per motivi igienico-sanitari; per i fabbricati con superficie agibile superiore a 100 mq é ammesso l'ampliamento massimo del 10% della superficie lorda.
Più fabbricati esistenti (art. 13) appartenenti ad un unico proprietario possono essere accorpati in un unico edificio , comprensivo dell'ampliamento sopraindicato, che non può superare il limite di SA sopraripportato .
L'area è dotata di indice di utilizzazione insediativa pari a 0,003 mq/mq trasferibile all'ambito EPA1.
Più fabbricati esistenti (art. 13), appartenenti ad un unico proprietario, possono essere accorpati in un unico edificio, la cui volumetria potrà essere demolita e trasferita nell'ambito EPA1, anche in assenza del lotto minimo, ma nel rispetto delle volumetrie massime e minima consentite e della disciplina paesistica puntuale.
Non sono ammessi locali o autorimesse interrati.
Per ciò che concerne l'assetto vegetazionale dovrà essere assicurata la conservazione e la

valorizzazione di tale ambito attraverso il ritorno del bosco ai fini della salvaguardia dei versanti, tenendo ben presente l'idoneità dei pini d'Aleppo e delle querce climaciche per un processo di ricolonizzazione di tipo naturale.

DISTANZE:
Distanza minima dai confini di proprietà : 5,00 m
Distanza minima dalle strade : D.M 1.4.1968
Distanza minima dai fabbricati: 20,00 m

NORME DI CONGRUENZA
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 67 – DT - DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA ALL'ARIA APERTA (Campeggi e villaggi turistici)

UBICAZIONE : situato al confine NORD-OVEST del territorio comunale , è delimitato a Sud dalla strada provinciale N° 47 e Nord-Est dal bacino del S.Lorenzo.

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA:
DU3, DU4, DU11, DU12, DU13, DU16, DU17, DU20, DU23, DU 25, DU26
Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fini ad esaurimento.

MODALITA' DI INTERVENTO: il distretto si attua mediante un unico **PUO** (Progetto Urbanistico Operativo) di iniziativa privata o pubblica o mista, ai sensi degli art.50 e 51 della legge Urbanistica RL N° 36/1997, volto alla trasformazione di un'area sottoposta a vincolo paesistico e ambientale con l'indirizzo di un impulso alle attività turistiche ricettive all'aria aperta.
L'intervento rientra nella programmazione comunale dell'offerta turistico ricettiva all'aria aperta di cui all'art. 4 della LRL N° 1/08 e di cui al Regolamento Regionale 21/2/2011 N° 1 Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta di cui alla legge RL N° 2/2008.
All'interno del distretto il PUC localizza una nuova viabilità di secondaria importanza per garantire l'accessibilità all'area e il collegamento tra la strada Provinciale 47 e la valle del S.Lorenzo sui cui gravita il distretto e da qui il collegamento diretto al sistema viario di connessione con la costa. E' altresì individuata l'area (denominata "Concentrazione volumetrica") soggetta alla realizzazione delle piazzole , dei servizi annessi e delle volumetria ammesse : si dovranno assicurare ampie aree libere con funzione di pausa e di verde naturale e l'inserimento ambientale delle nuove strutture, concentrando maggiore densità nella parte più bassa del distretto per alleggerire l'intervento salendo sul versante. La restante area al contorno avente maggiore valenza paesistica sarà mantenuta nel suo aspetto agricolo e naturale con salvaguardia e potenziamento degli uliveti presenti quali elementi connotanti del paesaggio.
Il PUO, oltre a quanto stabilito dalla legge, dovrà prevedere a carico dei privati:
1) la cessione gratuita dell'area destinata a parcheggi pubblici e a verde pubblico in misura pari 6 mq / posto letto , come quota aggiuntiva al contributo di legge , la cui realizzazione potrà avvenire a carico dei privati a scomputo dei contributi previsti;
2) l'impegno a realizzare e a cedere al Comune la nuova viabilità prevista dal PUC all'interno del distretto , a scomputo dei contributi previsti.
3) il rispetto degli standards per parcheggi privati minimi di cui alla legge 122/89 e succ. mod. e all'art. 6.14 delle presenti norme, nonché i parametri di cui agli art.44.1, 44.2. e 44.3 delle presenti norme, ove ne ricorrano le condizioni di destinazione d'uso.
4) il potenziamento e nuova realizzazione degli impianti a rete pubblici per servire l'area di intervento.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: ai sensi della LRL N° 2/2008 sono previste strutture ricettive all'aria aperta , campeggio (51%) e villaggio turistico (49%). In particolare , nel rispetto del Regolamento Regionale 21/2/2011 N° 1 sopracitato, si prevedono le seguenti tipologie e quantità:
- Posti letto N° 400
- Piazzole N° 100 (Art. 5 comma 7 Regolamento), aventi superficie minima 60 mq. (art. 9 comma 2 Regolamento), di cui (art. 6 comma 2 Regolamento) N° 51 adibite a campeggio e 49 adibite a villaggio turistico

- superficie piazzole del villaggio turistico occupabili da unità abitative : 50% (art 10 comma 3 Regolamento)
- unità abitative del villaggio turistico realizzate in muratura tradizionale (art. 12 comma 1e Regolamento secondo le caratteristiche previste dall'art. 16 comma 1 lettera a),b),c),d),e)

SCHEDA NORMA :

Indice di Utilizzazione Insediativa IUI da calcolare sull'intero distretto	0.045 mq/mq
Volumetria complessiva massima ammessa	mc. 15.000
N° piani massimo	
Altezza massima	4,00 m
Distanze dalla strade	5 m.
Distanze dai confini	5 m.
Distanze dai fabbricati	10 m.

Distanza dal corso d'acqua : dovranno essere tutelate le fasce riparie (art. 18.4) del T. S. Lorenzo per un'ampiezza non edificabile di almeno 20 m.
Si dovranno adottare misure volte a razionalizzare i consumi idrici e a eliminari gli sprechi (v. art. 81.5 presenti norme).
E' ammessa la realizzazione di una piscina nel rispetto art. 81.16 disciplina paesistica puntuale

Margini di flessibilità:
Il tracciato della viabilità prevista di secondaria importanza potrà essere variato rispetto all'asse e ridisegnato per giungere ad una soluzione migliorativa , ma sempre volto a garantire il collegamento previsto, tra la provinciale e la valle del S.Lorenzo
La perimetrazione del distretto in sede di PUO potrà subire modeste modifiche in relazione alla reale situazione catastale.
I parametri per quantificare i posti letto , il N° e le dimensioni delle piazzole, il dimensionamento dei posti letto sulla base dell'equipaggio tipo per piazzola, la superficie agibile massima e minima delle unità abitative nel il progetto comprensivo della realizzazione delle piazzole e dei manufatti rilavanti sotto il profilo edilizio potranno essere variati fermo restando il rispetto delle disposizioni della legge regionale e relativo regolamento di attuazione e il dimensionamento volumetrico previsto.

Art. 68 – DP1- DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PER AREE PRODUTTIVE

UBICAZIONE : situato al confine settentrionale del territorio comunale, lungo la strada provinciale N° 48

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: DU5, DU14, DU16, DU17, DU18, DU19, DU21.
Sono vietati insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere e natura.
Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fini ad esaurimento.

MODALITA' DI INTERVENTO: il distretto si attua mediante titolo edilizio diretto convenzionato unitario
La convenzione dovrà prevedere, oltre a quanto stabilito dalla legge,:
1)l'impegno del richiedente a realizzare la viabilità per disimpegnare l'intervento ; la viabilità dovrà dipartirsi dalla rete della viabilità preesistente e giungere al punto più lontano del lotto d'intervento lungo la strada in oggetto;

2) l'impegno del richiedente a realizzare e cedere lo standard per verde e parcheggio pubblico nella percentuale prevista dalle presenti norme e dall'art. 5 del D.M. 2/4/68, preferibilmente fronte strada e comunque secondo le indicazioni dell'A.C. nell'interesse pubblico. Il rapporto tra verde e parcheggio verrà determinato dall'amministrazione comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo.
3) il potenziamento e nuova realizzazione degli impianti a rete , se necessario fino agli allacci.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: il nuovo edificio dovrà adattarsi alla morfologia del terreno secondo le curve di livello , con una tipologia edilizia semplice , rispettando il più possibile la vegetazione esistente, dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento (V. Disciplina paesistica/ Indirizzi progettuali) .

SCHEDA NORMA :

Rapporto di copertura: Rc	0.10 mq/mq
N° piani	1
Altezza massima	5,00 m
Distanze dalla strade	5 m.
Distanze dai confini	5 m.
Distanze dai fabbricati	10 m.
Standard per verde e parcheggio pubblico	10% della superficie terr.

Il rapporto di copertura comprende anche i manufatti esistenti e si riferisce alla superficie fondiaria.
Per superficie fondiaria si intende la superficie territoriale meno le aree utilizzate per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza.
Lungo le strade dovranno essere piantumati alberi di alto fusto in N° minimo di 1 albero dell'altezza di m 3,00 ogni 15 m di sviluppo della strada.
La sistemazione degli spazi di pertinenza dovrà costituire oggetto di appositi elaborati tecnici e contenere indicazioni per la sistemazione delle aree verdi delle piantumazioni e delle recinzioni.
Nei parcheggi sia pubblici che privati dovrà essere messo a dimora un albero ogni 50 mq. di superfici utile. Le tipologie di parcheggi ammessi sono: a raso con alberature, coperti da verde pensile , coperti da pergolato, interrati con verde pensile soprastante.

Non sono ammessi locali interrati .

Art. 69 – DP2- DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PER AREE PRODUTTIVE

UBICAZIONE : situato al confine orientale del territorio comunale in riva destra del torrente S.Lorenzo

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA: DU5, DU14, DU16, DU17, DU18, DU19, DU21.
Sono vietati insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere e natura.
Destinazioni d'uso diverse in atto alla data di adozione del P.U.C. sono tollerate fini ad esaurimento.

MODALITA' DI INTERVENTO: il distretto si attua mediante titolo edilizio diretto convenzionato da porre in atto su lotto minimi di intervento, liberi da asservimento e aventi accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o prevista dal PUC. Per accesso indiretto si intendono brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente.

La convenzione dovrà prevedere, oltre a quanto stabilito dalla legge,:

1)l'impegno del richiedente a realizzare la viabilità per disimpegnare il lotto d'intervento ; la viabilità dovrà dipartirsi dalla rete della viabilità preesistente e giungere al punto più lontano del lotto d'intervento lungo la strada in oggetto;
2) l'impegno del richiedente a realizzare e cedere lo standard per verde e parcheggio pubblico nella percentuale prevista dalle presenti norme e dall'art. 5 del D.M. 2/4/68, preferibilmente fronte strada e comunque secondo le indicazioni dell'A.C. nell'interesse pubblico. Il rapporto tra verde e parcheggio verrà determinato dall'amministrazione comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo.
3) il potenziamento e nuova realizzazione degli impianti a rete , se necessario.

TIPOLOGIA INSEDIATIVA: I nuovi edifici dovranno adattarsi alla morfologia del terreno secondo le curve di livello , con una tipologia edilizia semplice , dovranno essere localizzati a margine della strada di accesso opportunamente distanziati tra loro allo scopo di ridurne l'impatto visivo, dovrà essere assicurata una omogeneità tipologica di intervento (V. Disciplina paesistica/ Indirizzi progettuali) .

SCHEDA NORMA :

Rapporto di copertura: Rc	0.20 mq/mq
N° piani	1
Altezza massima	6,00 m
Distanze dalla strade	5 m.
Distanze dai confini	5 m.
Distanze dai fabbricati	10 m.
Standard per verde e parcheggio pubblico	10% della superficie terr.

Il rapporto di copertura comprende anche i manufatti esistenti e si riferisce alla superficie fondiaria.
Per superficie fondiaria si intende la superficie territoriale meno le aree utilizzate per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza.
Lungo le strade dovranno essere piantumati alberi di alto fusto in N° minimo di 1 albero dell'altezza di m 3,00 ogni 15 m di sviluppo della strada.
La sistemazione degli spazi di pertinenza dovrà costituire oggetto di appositi elaborati tecnici e contenere indicazioni per la sistemazione delle aree verdi delle piantumazioni e delle recinzioni.
Nei parcheggi sia pubblici che privati dovrà essere messo a dimora un albero ogni 50 m. di superfici utile. Le tipologie di parcheggi ammessi sono: a raso con alberature, coperti da verde pensile , coperti da pergolato, interrati con verde pensile soprastante.
Distanza dal corso d'acqua : dovranno essere tutelate le fasce riparie (art. 18.4) del T. S. Lorenzo per un'ampiezza di almeno 20 m.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
All'interno dell'ambito sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia così come definiti dall'art. 6.5 delle presenti norme.
La demolizione parziale o sostituzione edilizia di manufatti e la conseguente ricostruzione é soggetta a titolo abilitativo convenzionato e oneroso e sarà valutata espressamente dall'A.C., previo parere della Commissione L.P., tenuto conto delle pubbliche esigenze concernenti la mobilità veicolare e pedonale. La concessione non sarà convenzionata nel caso in cui la demolizione e ricostruzione interessi una parte dell'edificio inferiore o uguale ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra.
Il cambio di destinazione d'uso é ammesso solo per costruzioni autorizzate prima del 31.8.1967 (data della pubblicazione sulla G.U. della legge 765 del 6/8/67) e per le destinazioni ammesse nel

distretto, fatto salvo art. 6.8.
Nel caso di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso , nel caso di sostituzione edilizia o di demolizione e ricostruzione parziale maggiore o uguale ad 1/3 della volumetria complessiva fuori terra, la convenzione dovrà prevedere:
- la monetizzazione relativa alla cessione e realizzazione di infrastrutture secondarie pubbliche che verranno realizzate dal Comune, come quota aggiuntiva al contributo di legge, pari a:
a) standard parcheggi pari al 10% dell'area interessata dall'intervento.
Tipologia insediativa: le proposte degli interventi di ampliamento e di sostituzione edilizia dovranno dimostrare il risultato migliorativo dal punto di vista ambientale e paesaggistico, tenuto conto della disciplina paesistica puntuale.
I parametri da rispettare sono quelli sopra riportati per le nuove costruzioni.
La ricostruzione non dovrà rispettare le distanze dal filo strada quando avviene in tutto o in parte sul sedime del fabbricato esistente, fermo restando che ciò vale per la parte relativa a detto sedime lungo la strada ed interessa anche la parte retrostante del fabbricato.

LOCALI INTERRATI
Sono ammessi locali interrati non connessi con fabbricati fuori terra, con destinazione a parcheggio e/o deposito con esclusione di attività industriali o artigianali, aventi superficie massima , compresa intercapedine, pari a 1/10 della superficie del lotto nel quale si edifica e altezza interna netta massima pari a m. 3,50.

CAPITOLO V - DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Art. 70 - Attuazione di servizi e infrastrutture – Perequazione urbanistica

L'attuazione delle previsioni del PUC relativamente a infrastrutture e servizi pubblici che richiedono la demolizione di fabbricati esistenti potrà avvenire anche previa stipula di apposita convenzione con il soggetto interessato che, dietro cessione degli immobili necessari alla realizzazione dell'opera, assicuri il riconoscimento di una potenzialità edificatoria su aree di proprietà del soggetto stesso indipendentemente dalle pertinenti indicazioni del PUC stesso, ai sensi dell'art. 32 comma 7 e 8 della LUR N° 36/1997 e s.m.m.i.i.

Sulla base del concetto di perequazione urbanistica atta a perseguire un'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, tutte le aree destinate a servizio pubblico per il soddisfacimento degli standards urbanistici fissati dal presente PUC sono dotate di I.U.I . se liberi da precedenti asservimenti, riconosciuto dalle norme di ciascun ambito o distretto, da trasferire nelle aree edificabili

Art. 71 - Viabilità

Nelle tavole 16.1 e 16.2 è riportata la viabilità prevista di primaria importanza, viabilità prevista di secondaria importanza, viabilità esistente da potenziare, viabilità pedonale da riqualificare, viabilità pedonale di previsione.

Le zone destinate alla viabilità comprendono sedimi di strade pubbliche e di viabilità prevista. Rispetto alla cartografia di Piano in sede di progettazione esecutiva i sedimi potranno essere variati rispetto all'asse fino ad un massimo di **mt 10 per lato**, senza costituire variante al P.U.C..

Le strade agricole e quelle forestali potranno essere esclusivamente in funzione della conduzione dei fondi agricoli e della protezione dagli incendi. Tali strade e/o piste avranno carreggiata massima di mt **2.50** (**mt 3** in curva) possono essere provviste ad intervalli di appositi spazi di manovra atti a consentire il transito dei veicoli nei due sensi di marcia per una sezione massima comprensiva della strada pari a **mt 5** il manto di copertura di tali strade salvo i casi giustificati dalla particolare conformazione del tracciato (pendenza, tortuosità, ecc) **non** può essere di tipo cementizio o bituminoso continuo, ma deve limitarsi ad un trattamento superficiale antipolvere o rerra stabilizzata.

I **percorsi pedonali** esistenti dovranno essere valorizzati nel loro tracciato originario, conservati all'uso pedonale secondo i materiali tradizionali. Si prevede la loro conservazione nel rispetto dei valori tipologici originari e della continuità dell'itinerario. Quando i percorsi rivestono un interesse panoramico occorre tenere conto delle esigenze di inserimento ambientale, evitando la messa in opera di soluzioni palesemente antiestetiche di confine stradale , quali i guard-rail, rispetto ai paletti in pietra o in metallo di confine stradale. Contestualmente è proibita la realizzazione di qualsiasi manufatto che possa essere d'ostacolo alla fruizione panoramica e schermare la visuale della sede stradale. E' ammesso l'uso di materiale naturale (legno..) e la piantagione di siepi.

Art. 72 - Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative ad attrezzature tecnologiche previsti dalla L.R. 25/95.

Servizi pubblici/privati

E' l'insieme degli spazi e delle attrezzature di proprietà pubblica o privata (purché in quest'ultimo caso sussista un vincolo di destinazione d'uso pubblico ovvero siano stabilite le modalità e le condizioni d'uso pubblico dell'impianto mediante apposita convenzione), suddiviso, in base al D.M.

n. 1444 del 02/04/1968, nelle seguenti categorie:

a = aree per l'istruzione;
b = aree per attrezzature di interesse comune;
c = aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco, per lo sport;
d = aree per parcheggi.

F= servizi di interesse generale

Norme

I servizi di cui alle precedenti destinazioni possono essere rilasciati e gestiti dal comune e/o da privati mediante atto di convenzione con l'Ente pubblico previo rilascio di apposita concessione di edificare nel rispetto dei seguenti parametri

H - altezza max. = 10.00 mt
dc - distanza minima dai confini e dai cigli stradali = 5.00 mt
df - distanza minima dai fabbricati = 10 mt
Indici volumetrici per la creazione di servizi:
a: istruzione, b: attrezzature pubbliche, d: parcheggi = **3 mc/mq**
c: verde attrezzato = **1 mc/mq**

Nelle aree destinate a verde pubblico e attrezzato é ammessa l'installazione di tensostrutture e /o manufatti anche prefabbricati di pertinenza dell'area.

Nel caso di aree per servizi pubblici contigue, l'A.C., attraverso uno studio esteso alla loro totalità , potrà articolarli in modo flessibile ossia variarne la localizzazione a livello di destinazione d'uso, sempre nell'ambito delle tipologie a servizio sopraelencate e delle quantità previste.

– Servizi privati

E' l'insieme degli spazi e delle attrezzature di proprietà privata che, pur rivolto al soddisfacimento di fabbisogni dell'insediamento, se aperto al pubblico può essere computato ai fini della verifica di cui al D.M. n. 1444 del 02/04/1968, in misura non superiore al 50% ai sensi art. 32 comma 4 LUR N°36/1997. Tali servizi si possono classificare secondo il medesimo schema soprariportato .

F) - servizi di interesse generale comprendono: F1, F2, esistenti e F3 di previsione

- **F1** : Stazione di pompaggio di S.Giacomo
- **F2** : Area nei pressi dell'imbocco della galleria ferroviaria (FFSS – Protezione civile)
- **F3** : Parco urbano pubblico e territoriale nei pressi della Torre del Poggio

NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

Art. 73 – INTRODUZIONE

Le presenti Norme di Attuazione Geologico-Tecniche sono predisposte in modo da contenere gli indirizzi necessari per la redazione di una documentazione geologico-tecnica a corredo degli elaborati progettuali di ogni prevedibile intervento futuro sul territorio e si basano sui seguenti riferimento normativi:

- circolare n. 2077 del 27/4/1988 della Regione Liguria (Servizio Difesa del Suolo e Servizio Strumenti Urbanistici), a seguito della L.R. n. 24 del 8/7/87;
- D.M. 11/03/1988 , a seguito dell'art.1 della L. n. 64/74 ed in aggiornamento al D.M. 21/1/1981, "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" – cap. 6 "Progettazione geotecnica" - cap. 7 "Progettazione per azioni sismiche";
- Ordinanza Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274/2003, "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica", e successive modifiche;
- Ordinanza Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519/2006 "Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone";
- Deliberazione Giunta Regionale n.1308 del 24.10.2008 "Nuova classificazione sismica del territorio della Regione Liguria";
- DGR 471/2010 "Criteri e linee guida regionali, ai sensi dell'art.1, comma 1 della l.r. 29/83, per l'approfondimento degli studi geologico-tecnici e sismici a corredo della strumentazione urbanistica comunale"
- Normativa di Piano di Bacino Stralcio Riguardante la Difesa Idraulica e Idrogeologica (ai sensi dell'art.1, comma 1, del D.L. 180/1998 convertito in L. 267/1998) relativa all'ambito n. 5 Prino, Torrenti San Lorenzo, approvata con D.C.P. n°90 del 15/10/2002, adeguamento a parere vincolante C.T.R. approvato con D.G.P. n. 91 del 16/02/2004, e Rii Minori, approvata con D.C.P. n°91 del 15/10/2002, adeguamento a parere vincolante C.T.R. approvato con D.G.P. n. 93 del 18/02/2004, variante approvata con D.G.P. n. 151 del 29/03/2006;
- LR 16/97 che disciplina il sistema della pianificazione territoriale nelle sue articolazioni di livello regionale, provinciale e comunale e nei reciproci rapporti"
- DGR 878/2006 "Criteri per l'utilizzo e la gestione delle terre e rocce da scavo"
- DGR n. 29 del 17/11/2009

Art. 74- AMBITO DI APPLICAZIONE

Le seguenti norme disciplinano, per gli aspetti geologici, l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale, e costituiscono, a tutti gli effetti, parte integrante delle Norme di Attuazione dello stesso.

Le presenti norme si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio del Comune di Costarainera, che comportino interferenze con il suolo ed il sottosuolo.

Le “Norme” forniscono indicazioni circa:

a) le metodologie geognostiche ritenute più adatte a fronte dei problemi geologici individuati sul territorio comunale (zonizzazione geologico-tecnica);

b) i livelli di approfondimento degli accertamenti geologici e geognostici da eseguirsi ai diversi e successivi stadi di pianificazione e progettazione urbanistico-edilizia.

Esse regolano inoltre, sempre per gli aspetti geologici, gli interventi sul suolo o nel sottosuolo secondo quanto previsto dalla normativa vigente, costituendone l'applicazione sia a livello progettuale che esecutivo.

Fermo restando quanto sopra, la Civica Amministrazione, in qualsiasi fase dell'iter approvativo o realizzativo di un intervento edilizio-urbanizzatorio, potrà richiedere integrazioni di indagini, rispetto a quelle indicate in appresso, al fine di conformare la posizione del richiedente ad eventuali aggiornamenti normativi in materia.

Va inoltre evidenziato che la valenza dei dati e delle prescrizioni contenute nei presenti elaborati (cartografia, relazione generale, normativa di attuazione), è rapportata alla scala di indagine propria del P.U.C.; il significato “areale” delle indicazioni non contrasta pertanto con l’eventualità che all'interno di una zona comunque classificata, a seguito di indagini di maggior dettaglio, relative a P.U.O, Permessi di Costruire o progettazioni esecutive, si riscontrino situazioni diversamente classificabili.

Per interventi poco rilevanti che interferiscono in misura minima con il suolo e sottosuolo, l'approfondimento dello studio potrà essere minore rispetto a quanto previsto nelle norme relative alle singole zone di suscettività d'uso, dietro autocertificazione congiunta del progettista delle strutture e del consulente geologico-geotecnico e successivo riscontro positivo da parte della Civica Amministrazione.

Senza la produzione della documentazione di tipo geologico prescritta nelle presenti “Norme”, le istanze presentate alla Civica Amministrazione per l’ottenimento di autorizzazioni e permessi a costruire, non saranno considerate complete e quindi meritevoli della dovuta istruttoria e di successiva approvazione.

Art. 75 - INDAGINI GEOLOGICHE

Art. 75.1 – Obbligo di redazione della relazione geologica e geotecnica

Al fine di assicurare la stabilità del territorio sul quale si inducono sollecitazioni e deformazioni, ogni progetto di opere pubbliche e private dovrà essere realizzato con l'osservanza delle prescrizioni di cui al D.M.14/01/2008, al D.M. 11/03/1988.
In particolare ad ogni fase del percorso approvativo di progetti urbanistico-edilizi la cui realizzazione comporti interferenze col suolo e/o col sottosuolo, ovvero interventi per i quali vengano incrementati i carichi gravanti sul suolo in misura superiore al 20%, deve corrispondere la seguente specifica documentazione.

Fase 1

Alla presentazione di ogni pratica Urbanistico-Edilizia è necessario allegare una

“Relazione Geologica di fattibilità”, a firma di geologo iscritto all’ordine professionale, con i contenuti prescritti dalle presenti norme per le singole Zone (A, B, C, D), nella quale siano sviluppati i seguenti elementi:

a) “Indagini geologiche”, finalizzate a fornire i caratteri geolitologici, geomorfologici, geostrutturali, idrologici, idrogeologici e geologico-tecnici del suolo e del sottosuolo direttamente interessati dalla proposta progettuale, estese ad un adeguato intorno in ragione delle peculiarità del sito e dell’incidenza dell’intervento.

b) Valutazioni sulla “fattibilità dell’intervento” definendo se, in ragione della specificità della zona (Zone in cui è stato suddiviso il territorio comunale in termini di suscettività d’uso) e del tipo di intervento, gli elementi di conoscenza raccolti, integrati con quanto derivante dagli studi geologici per il Piano Urbanistico Comunale, dagli studi conoscitivi per la formazione dei Piani di Bacino o altri studi precedentemente eseguiti, siano sufficienti o meno a supportare la progettazione esecutiva di quanto previsto.

c) Nel caso in cui, su responsabile valutazione del professionista incaricato delle indagini, lo stato delle conoscenze non sia ritenuto sufficiente allo scopo sopra richiamato in ragione della complessità delle “problematiche geologiche” della zona e/o delle dimensioni, del tipo, dell’importanza dell’intervento, dovrà essere predisposto un "Programma delle prospezioni geognostiche", conforme al punto B4 del D.M. LL.PP. 11.03.88, atto ad integrare gli elementi necessari alla progettazione esecutiva.

Fase 2

Prima del rilascio della concessione edilizia o comunque prima dell'avvio dei lavori, dovrà essere presentata, la “Relazione Geotecnica sulle Indagini”, con i contenuti prescritti dalle presenti norme per le singole Zone (A, B, C, D), conformi al punto B5 del D.M. LL PP. 11.03.88 e congruenti con la relazione geologica di cui alla Fase 1 ai sensi del 6° comma dello stesso punto B5.

Tale documento dovrà essere sottoscritto da professionista abilitato a termini di legge.

Nella Relazione Geotecnica sulle Indagini dovranno essere sviluppati i seguenti elementi:

a) conferma, completamento o eventuale rettifica delle diagnosi geologiche e delle indicazioni generali fornite nella fase 1 con la relazione geologica di fattibilità;

b) caratterizzazione geotecnica e/o geomeccanica del suolo e del sottosuolo direttamente interessati dalla proposta progettuale; tale caratterizzazione dovrà essere estesa ad un adeguato intorno in ragione delle peculiarità geologiche del sito e dell’incidenza dell’intervento, al fine di fornire al progettista delle strutture gli elementi per la successiva e distinta progettazione esecutiva delle fondazioni, delle strutture portanti o di sostegno e delle eventuali opere di regimazione delle acque connesse all’intervento da realizzare.

Qualora in fase esecutiva emergano problemi geologici non previsti in fase progettuale, che richiedano soluzioni tecniche diverse da quelle previste, dovrà essere presentata al Servizio competente una ”Relazione geotecnica in corso d'opera”, che illustri quanto emerso e le nuove soluzioni adottate.

Fase 3

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori, dovrà essere presentata una "Relazione geologica e geotecnica di fine lavori", a firma congiunta del professionista incaricato delle indagini geognostiche, del progettista delle strutture e del direttore dei lavori, contenente l'attestazione della corretta esecuzione degli interventi sul suolo e nel sottosuolo, a garanzia della stabilità delle opere realizzate e di quelle preesistenti, nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico, idraulico, litoraneo della zona di intervento.

Alla relazione geologica e geotecnica di fine lavori è obbligatorio allegare, ad integrazione di quanto presentato in fase istruttoria, le ulteriori risultanze di carattere geognostico acquisite durante la fase esecutiva delle opere.

Art. 75.2 – Allegati grafici e cartografici 75.2

La documentazione da allegare alla relazione geologica in termini di elaborati grafici e relative scale riferite a progetti esecutivi di opere edilizie e di interventi sul suolo e nel sottosuolo (esclusi quindi i P.U.O), è la seguente:

1 - Elaborati di inquadramento generale, di sintesi e carte tematiche, sezioni orientate a fornire inquadramenti del terreno interessato dall'intervento nonché di un conveniente intorno alla scala 1:1000, 1:2000;

2 - Carte geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologico-tecniche, carta delle prospezioni geognostiche e prove in sito ed eventuali altre carte tematiche alla scala 1:1000 e 1:500;

3 - Sezioni geologiche e/o geologico-tecniche alla scala dei progetti; in ogni caso a scala con denominatore non superiore a 500;

4 - Stratigrafie di indagini e prove geognostiche geotecniche e/o geofisiche con denominatori di scala ritenuti congrui e comunque mai superiori a 200.

5 - Risultati di analisi di laboratorio;

6 - Risultanze delle analisi e delle verifiche di stabilità.

Gli elaborati grafici e documentali prodotti dovranno essere firmati da soggetto abilitato ai sensi di legge.

Art. 75.3 – Omissione delle indagini geognostiche

Nel caso di modesti manufatti in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno, che ricadono in zone già note (ad esclusione delle zone di pendio o prossime ad esso), la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo effettuata attraverso indagini in sito ed in laboratorio sui terreni di fondazione può essere ridotta o omessa, sempre che sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e di notizie raccolti mediante indagini precedenti, eseguite su terreni simili ed in aree immediatamente adiacenti, sui quali possa essere responsabilmente basata la progettazione.
In tal caso, nella relazione geotecnica, dovranno essere precisamente specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico-meccaniche del sottosuolo omettendo i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione.

Art. 76 - NORME A CARATTERE GENERALE

Art. 76.1 – Norme per le zone urbanizzate

Nel caso di interventi di scavo all'interno del tessuto urbano consolidato, la documentazione a corredo del progetto dovrà comprendere uno studio finalizzato alla verifica delle ripercussioni dell'intervento, sia in corso d'opera, sia a fine lavori, sul comportamento statico e sulla funzionalità dei manufatti limitrofi.

Art. 76.2 – Compatibilità con il Piano di Bacino

La presentazione di pratiche urbanistico edilizie dovrà essere corredata da una dichiarazione di compatibilità con quanto prescritto dalle Norme del Piano di Bacino vigente, allegando anche gli stralci cartografici maggiormente significativi (es.: Carta della Suscettività al Dissesto, Carte delle Fasce Inondabili, Carta del Reticolo Idrografico, Carta dei Corsi d'acqua Indagati, Carta degli Interventi) in relazione alla zona di intervento.
In particolare si fanno presente i vincoli urbanistico-edilizi da applicarsi sulle aree a suscettibilità al dissesto elevata (Pg3B) e molto elevata (Pg4) e aree inondabili ricadenti in Fascia A (tempo di ritorno T=50 anni), in Fascia B (tempo di ritorno =200 anni) e in Fascia a* (aree storicamente inondate).

Nel territorio oggetto di studio non sono presenti aree di tipo Pg3A.
Si riportano gli stralci dagli articoli 15 e 16 del Piano di Bacino in relazione ai vincoli urbanistico-edilizi nelle aree citate.

"Art 15 Fasce di inondabilità

*Nella **fascia a**, fermo restando che gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente non devono comunque aumentarne la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5, e non devono comportare cambi di destinazione d'uso, che aumentino il carico insediativo anche temporaneo, non sono consentiti:*
a) interventi di nuova edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti, e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definito dalla lett. c), comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.380, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.380 ricadenti negli ambiti di tessuto urbano consolidato o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile previste nel Piano stesso e nei piani comunali di protezione civile; nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica incolumità, fermo restando il rispetto delle condizioni previste per procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra;(*)
b) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone, salvi gli interventi inseriti nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti i cui progetti prevedano l'assunzione delle azioni e delle misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile, purché
corredati da parere positivo della Provincia;
c) la realizzazione di nuove infrastrutture non inquadrabili tra le opere di attraversamento, fatti salvi gli interventi necessari ai fini della tutela della pubblica incolumità e quelli relativi a nuove infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità, previo parere favorevole della Provincia, purché progettate sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica(**), non aumentino le condizioni di rischio, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente

Piano e ai piani comunali di protezione civile.
d) interventi di manutenzione, ampliamento o ristrutturazione di infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità esistente, fatti salvi quelli che non aumentano le condizioni di rischio, ed in relazione ai quali risultano assunte le azioni e misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile.

*3. Nella **fascia b** non sono consentiti:*
a) gli interventi di nuova edificazione nonché di ristrutturazione urbanistica, come definita dalla lett. f), comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.380, salvi i casi in cui gli stessi siano corredati da parere favorevole della Provincia, ricadano in contesti di tessuto urbano consolidato, o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati, e interessino aree individuate a minor pericolosità in relazione a modesti tiranti idrici e a ridotte velocità di scorrimento, e purché prevedano le opportune misure od accorgimenti tecnicocostruttivi di cui all'allegato 5, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile;
c) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone, salvi gli interventi inseriti nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, i cui progetti prevedano l'assunzione delle azioni e delle misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile, purché corredati da parere positivo della Provincia;
d) interventi di ampliamento dei manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definito dalla lett. c), comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.380, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.380, purché non aumentino la vulnerabilità degli edifici stessi rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e di accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5, e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile;
e) gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture connesse alla mobilità non inquadrabili tra le opere di attraversamento, salvi, previo parere favorevole della Provincia, quelli progettati sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica (**), che non aumentino le condizioni di rischio anche mediante l'assunzione di azioni e di misure di protezione civile, di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile.
f) I nuovi insediamenti industriali e artigianali, fermo restando che, su conforme parere della Provincia, può essere permessa, per gli insediamenti industriali e artigianali esistenti, la ristrutturazione edilizia con gli aumenti di volume necessari per gli adeguamenti tecnologici e funzionali che non aumenti la vulnerabilità del complesso industriale rispetto all'evento alluvionale anche attraverso l'assunzione di misure e di accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5, e purchè risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente piano e ai piani comunali di protezione civile.

*Nella **fascia a*** in assenza dello studio idraulico si applica la normativa relativa alla fascia a. A seguito di adeguato studio idraulico (Allegato 3) che riperimetri tale aree sono consentiti interventi compatibili con i regimi normativi previsti per le diverse fasce.*

Art.16 Aree a diversa suscettività al dissesto
1. Nelle aree di cui alla lett. b), comma 2, dell'art. 12, nel rispetto delle prescrizioni del D.M.11/03/1988, valgono le seguenti norme.

*2. Nelle aree a **suscettività al dissesto molto elevata (Pg4 frana attiva)** non sono consentiti:*
a) gli interventi di nuova edificazione;
b) gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria , come definita dalla lett. b), comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.380, salvi quelli di demolizione senza ricostruzione e strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità delle opere esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, non comportanti peraltro aumenti di superficie e volume fatti salvi i modesti ampliamenti a fini igienico-sanitari;
c) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone;
d) la posa in opera di tubazioni, condotte o similari.
Gli interventi consentiti non possono in ogni caso comportare aumento del carico insediativo.

*3.Nelle aree a **suscettività al dissesto elevata (Pg3b)** non sono consentiti interventi di nuova edificazione ed esecuzione di opere ed infrastrutture fatti salvi quelli corredati da indagini di maggior dettaglio che accertino se, all'interno delle stesse, siano individuabili aree che presentino un livello di pericolosità piu' contenuto rispetto all'entità dei parametri geologici, geomorfologici, geotecnici e alla propensione al movimento gravitativo proprio delle frane quiescenti, tali da consentire interventi di tipo edificatorio di maggior portata rispetto a quelli ammessi nelle stesse aree di frana quiescente e nelle restanti aree ricomprese nella classe Pg3a.*
4. bis. Le indagini, sulla base delle specifiche caratteristiche geologiche, geomorfologiche e geotecniche delle aree considerate, sono dirette a verificare che:
a) in coerenza con la metodologia di classificazione sviluppata nel piano, tali aree presentino caratteristiche fisiche tali da essere inquadrate nella classe di suscettività al dissesto elevata;
b) tali aree presentino, peraltro, un livello di pericolosità più contenuto rispetto all'entità dei parametri geologici geomorfologici geotecnici e alla propensione al movimento gravitativo proprio delle frane quiescenti, tale da consentire anche interventi di nuova edificazione;
4.ter. Nel caso sussistano i presupposti di cui alla precedente lettera b) comma 4 bis, le indagini verificano che:
a) l'attuazione degli interventi consentiti non aggravi il grado di suscettività al dissesto dell'area ma permetta il miglioramento delle condizioni di stabilità dell'areale interessato, attraverso le opportune e le possibili opere volte a modificare i fattori geomorfologici e geotecnici, determinanti il relativo grado di suscettività al dissesto;
b) le condizioni di suscettività del territorio a contorno dell'area di intervento non interferiscano negativamente sull'intervento stesso;
c) gli interventi prevedano ogni accorgimento tecnico-costruttivo necessario ad assicurare la tutela della pubblica incolumità e il non aumento del rischio.
4 quater. Le indagini di maggior dettaglio, possono essere svolte dalla Provincia ovvero dai soggetti pubblici o privati interessati. In questo secondo caso la Provincia approva l'indagine di maggior dettaglio ed indica, contestualmente, gli interventi compatibili con le condizioni di suscettività al dissesto accertate.
4 quinques. Le risultanze dell'indagine di maggior dettaglio approvate dalla Provincia, di cui al precedente comma 4 quater, costituiscono aggiornamento del piano con le modalità previste dall'art.25."

Art. 76.3 – Norme di salvaguardia idrologica ed idraulica
Nelle parti di territorio comunale soggette alla presente normativa gli interventi edilizi dovranno essere realizzati conformemente agli indirizzi tecnici vincolanti dell'art. 5 di Piano di Bacino.
Si riporta lo stralcio di detto articolo.
"Art. 5 Indirizzi tecnici vincolanti

a) non sono consentiti gli interventi che richiedano sbancamenti e riporti, che modifichino negativamente la configurazione morfologica esistente o compromettano la stabilità dei versanti;
b) devono essere impiegate modalità esecutive tali da limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo, consentendo la ritenzione temporanea delle acque attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;
c) nelle aree percorse da incendi boschivi devono essere approntate misure di contenimento dell'erosione del suolo, anche mediante l'utilizzo del materiale legnoso a terra e di quello ricavato dal taglio dei fusti in piedi gravemente compromessi e/o in precarie condizioni di stabilità; ove ricorrano condizioni di possibile rischio di fluitazione del rimanente materiale legnoso a terra per effetto di eventi meteorici, devono essere adottate idonee misure di rimozione, riduzione o sistemazione dello stesso;
d) la realizzazione degli interventi di sistemazione è subordinata, per quanto possibile, all'impiego di tecniche naturalistiche, della rinaturalizzazione degli alvei dei corsi d'acqua e di opere di ingegneria ambientale volte alla sistemazione dei versanti al fine di garantire un corretto utilizzo del territorio"

Art. 76.4 – Distanza dai corsi d'acqua

In relazione alle fasce di rispetto dai corsi d'acqua si riporta testualmente l'art.8 delle Norme di Piano di Bacino.

"Art.8 Distanze dai corsi d'acqua
1. In conformità alla definizione dell'alveo attuale, di cui alla lett. a), del comma 1 dell'art.12, le distanze, di cui ai commi successivi, si misurano dal limite più esterno delle sponde dei corsi d'acqua o dal piede arginale ovvero dal limite catastale demaniale, se più esterno.
2. In caso di alvei incassati con sponde naturali, ove la suddetta definizione risulti non significativa, le distanze possono essere misurate a partire dall'intersezione del livello di piena duecentennale con la superficie topografica.
3. È stabilita una fascia di inedificabilità assoluta dai limiti dell'alveo come definiti ai commi 1 e 2, pari rispettivamente a metri tre e a metri cinque all'interno e all'esterno del perimetro dei centri urbani. Sono fatti salvi gli interventi per la realizzazione di strade a raso nonchè di piantagioni, quest'ultime previste nell'ambito di progetti di sistemazione idraulica-ambientale, purchè corredati da adeguate verifiche idrauliche.
4. Relativamente ai tratti dei corsi d'acqua, rappresentati nella Tav.16, che non sono individuati come tratti indagati nella-Tav.12- Carta delle fasce fluviali, è stabilita altresì una fascia di rispetto pari a 20 m all'interno del perimetro dei centri urbani e 40m al di fuori di essa, misurata dai limiti dell'alveo, come definiti ai commi 1 e 2, nella quale 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 secondo i criteri di cui all'allegato 3, fermo restando i limiti di inedificabilità assoluta di cui al comma 3.
Le risultanze dei suddetti studi idraulici sono recepite nelle fasi di aggiornamento del Piano secondo la procedura di cui al comma 15 dell'art. 97, della l.r. n.18/1999."

Art. 76.5 – Norme di tutela idrogeologica

Per pozzi e sorgenti ad uso idropotabile, pubbliche o private, presenti all'interno del territorio comunale di Costarainera, valgono le seguenti normative specifiche:

- DPR 236/88
- art. 21 D. Lgs. 152/99
- D.Lgs.152/06
- "Linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano e criteri

generali per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle risorse idriche di cui all'art. 21 D. Lgs. 152/99" dell'Accordo Stato-Regioni-Province autonome del 12/12/2002

Sono definite le seguenti aree di salvaguardia:

- zona di tutela assoluta di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione. Tale area, per quanto possibile, deve essere recintata, protetta da eventuali esondazioni di corpi idrici limitrofi e provvista di canalizzazioni per il deflusso delle acque meteoriche, adibita esclusivamente alle opere di captazione ed alle infrastrutture di servizio;
- zona di rispetto, costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
a) Dispersioni di fanghi ed acque reflue, anche se depurati
b) Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi
c) Spandimenti di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche
d) Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade
e) Aree cimiteriali
f) Aperture di cave che possono essere in connessione con la falda
g) Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualiquantitative della risorsa idrica
h) Gestione di rifiuti
i) Stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive
j) Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
k) Pozzi perdenti
l) Pascolo e stabulazione di bestiame che eccede i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione (comma 7, art. 21, D. Lgs. 152/99).

Tale estensione geometrica per la definizione della zona di rispetto è da considerarsi in via puramente transitoria, da adottarsi solamente per il tempo necessario a compiere i necessari studi tecnico-scientifici per la perimetrazione definitiva ad opera degli enti preposti.

Art. 76.6 – Reti idriche e fognarie

Per quanto attiene alla progettazione delle reti idriche e fognarie ci si dovrà attenere, oltre che alle presenti norme, anche alle prescrizioni contenute nel D.M. 12.12.85 "Norme tecniche relative alle tubazioni" (opere di adduzione e distribuzione idrica, fognature), che rendono obbligatoria la caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni, sia in fase progettuale che in fase esecutiva.

Art. 76.7 – Zone soggette a vincolo idrogeologico

Gli interventi in zone sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici secondo il R.D. 30/12/1923 n.

3267 “Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani” dovranno adeguarsi a quanto prescritto alla L.R. 16/04/1984 n. 22 “Interventi in zone sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici”, alla Circolare prot. n. 57382 della Regione Liguria ed alla L.R. 22/01/99 n. 4 “Norme in materia di foreste e di assetto idrogeologico” (area soggetta a vincolo idrogeologico).

Art. 76.8 – Norme di salvaguardia dell’assetto del litorale

Per le opere o interventi sul litorale valgono le seguenti normative specifiche:
- L.R.13/1999 Disciplina delle funzioni in materia di difesa della costa, ripascimento degli arenili, protezione e osservazione dell’ambiente marino e costiero, demanio marittimo e porti e s.m.i.
- D.G.R. n.222/2003 Approvazione dei criteri generali per la progettazione e l'esecuzione delle opere di difesa della costa e degli abitati costieri e di ripascimento degli arenili
- D.G.R. n. 173/2006 Criteri generali da osservarsi nella progettazione degli interventi di rinascimento stagionali
- D.G.R. n.29/2009 Misure di salvaguardia del Piano per l’Ambiente Marino Costiero
- L.R. n. 38/1998 Disciplina della valutazione di impatto ambientale

In generale, qualsiasi opera o intervento sul litorale ne deve salvaguardare l'attuale assetto, tendendo, ove possibile, al suo riequilibrio, evitando ogni arretramento della linea di costa.
Sono consentite opere e interventi finalizzati al ripascimento, alla difesa dall'erosione, al consolidamento ed al mantenimento dell'arenile, secondo quanto previsto dalle normative sopra citate.
Qualsiasi opera che possa interferire con l'assetto attuale del litorale, soprattutto se di rilevante entità, quali pennelli, dighe, opere portuali, deve essere progettata in base agli esiti favorevoli di apposito studio di impatto ambientale e della conseguente procedura di V.I.A. con riferimento alla L.R. n. 38/1998.

Art. 76.9 Norme per i Piani Urbanistici Operativi e per i Permessi di Costruzione Unitari

Nel caso di aree sulle quali gli interventi modificatori siano soggetti a preventiva redazione di Piani Urbanistici Operativi e/o Permessi di costruire Uitari stesi a tutto l'ambito, in ottemperanza alle vigenti norme statali e regionali, nella fase del progetto urbanistico da sottoporre all'esame degli organi preposti, sia comunali sia sovracomunali, dovrà essere prodotto tutto quanto prescritto dalla nota circolare n. 4551 del 12.12.1989 Regione Liguria relativa agli Strumenti Urbanistici Attuativi, e tuttora valida, anche dopo l’emanazione della Legge Urbanistica Regionale.
Le indagini geologiche e geotecniche della fase esecutiva, ovvero dei progetti esecutivi delle varie opere previste dal Piano Urbanistico Operativo (P.U.O.) e del PdC Unitario, dovranno comunque adeguarsi alle finalità, alle modalità, alle metodologie e alla forma prescritte, per ogni area, ai diversi paragrafi delle presenti norme.
Per i Piani Urbanistici Operativi e/o PdC Unitari dovranno essere altresì prodotti gli opportuni approfondimenti delle indagini e degli studi geologico – tecnici in ragione delle differenti classi di pericolosità sismica attribuite al territorio regionale come risultano dalla D.G.R.. n. 1308/2008 sulla base di quanto previsto dalla DGR 471/2010 "Criteri e linee guida regionali, ai sensi dell'art.1, comma 1 della l.r. 29/83, per l'approfondimento degli studi geologico-tecnici e sismici a corredo della strumentazione urbanistica comunale”

Art. 77 NORME SPECIFICHE DI ZONA

La Carta di Zonizzazione geologico-tecnica e le relative Norme di Attuazione Geologico-Tecniche definiscono zone omogenee dal punto di vista della risposta geologico-meccanica locale dei terreni superficiali.

Le norme sono organizzate in 6 livelli di disposizioni corrispondenti alle diverse zone riportate

in cartografia, in funzione della crescente complessità delle problematiche geologiche e geotecniche, degli accertamenti e verifiche da effettuare per la realizzazione dell'intervento.

Art. 77.1 Zone di tipo "A"

Aree a bassa e media acclività, interessate da substrato roccioso affiorante o subaffiorante in buone condizioni di conservazione e/o disposizione favorevole rispetto al pendio.

Aree a bassa acclività interessate da alluvioni terrazzate su strutture morfologiche pianeggianti o subpianeggianti.

Le indagini geologico-tecniche da effettuare per le zone di tipo "A", sulla base del D.M. 14/01/2008 e del D.M. 11/3/88, dovranno accertare i seguenti aspetti:

- descrizione dei lineamenti geomorfologici della zona, nonchè di eventuali processi geomorfologici in atto o potenziali;
- caratterizzazione di massima dei litotipi zonali comprendente la natura e l'origine dei litotipi, il loro stato di alterazione, fratturazione e degradabilità;
- relazioni intercorrenti tra litotipi locali e caratteristiche geomorfologiche zonali;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea;
- presenza di livelli sabbiosi liquefacibili;
- valutazione delle problematiche geologico-tecniche indotte dagli interventi in progetto
- valutazione della capacità portante del terreno e dei cedimenti assoluti e/o differenziali;
- per le alluvioni terrazzate, caratteristiche della circolazione idrica sotterranea con determinazione della profondità e delle oscillazioni di falda;
- valutazioni relative al livello della falda idrica con particolare riferimento ad opere che possano interferire con la falda stessa; nel caso vengano interessate zone di captazione idrica dal sottosuolo, occorrerà valutare anche l'impatto sulla circolazione idrica sotterranea che possono esercitare eventuali opere di consolidamento (pali, ancoraggi).

In via generale si tratta di aree stabili, senza particolari problematiche di dissesto, in atto o potenziali, o di fenomeni erosivi.

Dal punto di vista geomeccanico risultano ottimi terreni di fondazione, mentre per quanto riguarda gli sbancamenti, le problematiche geologico-tecniche saranno proporzionali all'entità e alle caratteristiche dell'intervento.

Nelle aree interessate dai depositi alluvionali le possibili problematiche geologico-tecniche sono legate al quadro litostratigrafico locale, sia per la possibile esistenza di strati cedevoli, con conseguenti problematiche fondazionali (rottura sul piano di fondazione e/o cedimenti assoluti o differenziali), sia per l'eventuale presenza di livelli sabbiosi liquefacibili in condizioni dinamiche.

Gli accertamenti geologici prescritti dovranno obbligatoriamente contenere una documentazione grafica comprendente stratigrafie e/o sezioni geologico-tecniche di dettaglio atte ad illustrare l'aspetto, il comportamento e le caratteristiche geotecniche del sottosuolo.

Per quanto riguarda gli accertamenti geognostici diretti nelle zone pianeggianti e/o subpianeggianti, si prevede l'impiego di prove penetrometriche dinamiche o il ricorso a trincee esplorative per indagini a profondità contenute; qualora l'intervento edificatorio assuma una certa rilevanza saranno da prevedersi sondaggi geognostici a carotaggio continuo e prove geotecniche in situ ed in laboratorio.

Per le zone A coincidenti con le fasce A (tempo di ritorno T=50 anni), B (tempo di ritorno =200 anni) e a* (aree storicamente inondate) si applicano le norme riportate all'art. 76.2.

Art. 77.2 Zone di tipo "B"

Aree a bassa acclività, interessate da substrato roccioso affiorante o subaffiorante in condizioni di conservazione e disposizione rispetto al pendio sfavorevoli e con possibili

problematiche geologico-tecniche in relazione ad interventi di scavo e di sbancamento.
Aree a bassa acclività interessate da coltri eluviali-colluviali a granulometria prevalentemente fine e depositi costieri.
Oltre agli accertamenti previsti per le zone di tipo "A", si prescrivono le seguenti indagini geologico-tecniche da effettuare ai sensi del D.M. 14/01/2008 e del D.M. 11/3/88:
- determinazione della natura, origine, potenza, caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture coerenti e/o semicoerenti
- determinazione della natura, giacitura, stato di conservazione del substrato roccioso e sua caratterizzazione geomeccanica, soprattutto nei casi in cui l'azione chimico-fisica degli agenti atmosferici determini un'elevata tendenza al degrado dello stesso;
- determinazione di dettaglio del quadro strutturale dell'ammasso roccioso al fine di individuare, in base ai rapporti geometrici tra piani di discontinuità ed eventuali fronti di sbancamento, gli accorgimenti necessari al fine di rendere fattibili gli interventi in progetto, ovvero di ottimizzarne la realizzazione.
- valutazioni circa la situazione di equilibrio dei versanti in materiali sciolti e/o in roccia, in relazione ad interventi di qualsiasi tipo;
- presenza di livelli sabbiosi liquefacibili;
- per le zone di fascia costiera, verifica dell'assenza di situazioni negative in atto o ingenerabili a seguito dell'intervento sulla dinamica costiera - comportanti modificazioni profonde sul tratto di mare nei pressi della costa.

La corretta esecuzione delle indagini prescritte ha lo scopo sia di garantire la stabilità a lungo termine del versante, anche a seguito degli interventi previsti, sia di accertare preventivamente se e con quali accorgimenti siano correttamente eseguibili i previsti interventi modificatori dell'attuale assetto geologico generale della zona.
Le verifiche di stabilità dovranno riguardare i fronti di scavo temporanei e permanenti (punto G.3 Dm 11/3/88) e dovranno essere effettuate in condizioni sismiche.

I parametri geotecnici e geomeccanici forniti dal consulente geologo dovranno essere adottati dal progettista per i calcoli e le verifiche:

- delle eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico;

-delle eventuali opere di fondazione

In tutte le analisi di stabilità dovranno essere sempre valutate le escursioni di falda.

Per le zone A coincidenti con le fasce A (tempo di ritorno T=50 anni), B (tempo di ritorno =200 anni) e a* (aree storicamente inondate) si applicano le norme riportate all'art. 76.2.

Pur non presentando manifestazioni di instabilità geomorfologica, in queste zone non si possono escludere locali propensioni al dissesto connesse ad interventi di scavo e/o sbancamento.
Pertanto è opportuno che gli interventi modificatori, soprattutto se di una certa rilevanza, vengano preceduti da indagini geomorfologiche estese ad un areale significativo, e geotecniche di dettaglio relative al sito di intervento, al fine di accertare le condizioni di equilibrio geomorfologico complessivo e puntuale e di prevederne il comportamento nel tempo a seguito degli interventi previsti.

Art. 77.3 Zone di tipo "C"

Aree a media e alta acclività interessate da substrato roccioso affiorante o subaffiorante in varie condizioni di conservazione e disposizione rispetto al pendio.

Aree a bassa e media acclività costituite da coltri eluvio-colluviali a granulometria prevalentemente fine.

Le indagini da effettuare per le zone di tipo “C”, in base al D.M. 14/01/2008 ed al D.M. 11/3/88, sono le seguenti:
- descrizione di dettaglio della situazione litostratigrafica locale mediante accertamenti geognostici;
- caratteristiche geotecniche del sottosuolo e suo comportamento in relazione ad interventi di varia natura (scavi, fondazioni, ecc.);
- presenza di livelli sabbiosi liquefacibili;
- valutazione della capacità portante del terreno e dei cedimenti assoluti e/o differenziali;
- caratteristiche della circolazione idrica sotterranea con determinazione della profondità e delle oscillazioni di falda;
- per le zone con elevato spessore di coltre, verifica dell’effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità;

Oltre alle indagini geologico-tecniche previste per le zone di tipo "A" e “B”, si dovrà procedere, in base al D.M. 14/01/2008 ed al D.M. 11/3/88, ai seguenti accertamenti:
- accertamenti geognostici per individuare natura, origine, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture coerenti o semicoerenti, al fine di accertarne le condizioni di equilibrio geomorfologico sia complessivo sia puntuale, prima di qualsiasi intervento modificatorio e di prevederne il comportamento in rapporto agli interventi previsti;

- natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso al duplice fine di garantire la stabilità del versante nel tempo e di accertare preventivamente se e con quali accorgimenti siano eseguibili i previsti interventi modificatori dell’attuale assetto geologico-geomorfologico e del regime idrologico e idrogeologico e/o marino, per interventi insistenti sulla fascia costiera;

- analisi di stabilità del versante allo stato attuale ed in seguito ad interventi insediativi o di sbancamento, da calcolarsi per un tratto significativo a monte ed a valle dell'intervento, lungo una o più sezioni a seconda delle caratteristiche del progetto, in condizioni sismiche.

Queste zone sono generalmente soggette a problematiche fondazionali e di stabilità del versante; per quanto riguarda gli aspetti fondazionali, lo spessore di coltre maggiore di 3 metri implica, per poter utilizzare come piano di fondazione il substrato roccioso stabile ed evitare che la coltre detritica venga sovraccaricata, la necessità di effettuare scavi e sbancamenti, e quindi di esaminare le problematiche geologico-tecniche connesse alla stabilità del tratto di versante a monte; a riguardo invece della stabilità dei versanti, anche se le zone cartografate non presentano evidenti manifestazioni di instabilità geomorfologica, la presenza di una coltre detritica di una certa potenza implica comunque una propensione al dissesto che rende necessaria la verifica di compatibilità dei progetti mediante analisi di stabilità del versante allo stato originario e di progetto, in condizioni sismiche.
Per le zone A coincidenti con le fasce A (tempo di ritorno T=50 anni), B (tempo di ritorno =200 anni) e a* (aree storicamente inondate) si applicano le norme riportate all’art. 76.2.

Art. 77.4 Zone di tipo “D”
Aree ad alta acclività interessate da substrato roccioso affiorante o subaffiorante in varie condizioni
di conservazione e disposizione rispetto al pendio.
Aree a media e alta acclività costituite da coltri eluvio-colluviali a granulometria prevalentemente fine.
Aree caratterizzate dalla presenza di frane relitte (pg3b) e aree in frana attiva (pg4).

Si tratta di zone in cui le condizioni rilevate alla scala di P.U.C. pongono in evidenza criticità rilevanti, determinate dallo spessore delle coltri, dall’assetto giaciturale dei giunti di stratificazione

e di fessurazione, dallo stato di continuità della massa rocciosa e dal grado di pendenza dei versanti.

Questo insieme di situazioni porta ad inserire queste zone, in termini di zonizzazione e quindi di normativa geologica di attuazione, nell'ambito di una fruibilità urbanistica limitata.

In questo senso occorre sottolineare che, proprio in funzione delle tipologie relative alle problematiche emerse e della necessità di approfondire alcune tematiche connesse a situazioni specifiche, sarà necessario procedere ad una verifica preliminare, tesa a constatare l'effettiva assenza di fenomeni geologici tali da sconsigliare, in rapporto ad una troppo elevata onerosità delle opere di bonifica e/o presidio, l'effettiva realizzabilità dell'intervento, ovvero la possibilità, adottando cautele specifiche, di migliorare le condizioni di stabilità delle aree.

In base al D.M. 14/01/2008 ed al D.M. 11/3/88, ogni attività insediativa o di modifica dell'assetto del suolo dovrà essere preceduta, oltre che dalle indagini richieste per le zone a di tipo “A”, “B” e “C”, dalle seguenti indagini geologico-tecniche:
-per le zone con elevato spessore di coltre, rilievo geomorfologico che verifichi l’effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali, che inducano a classificare la zona di intervento tra le aree con significativi fenomeni di instabilità in atto;
- grado di stabilità della coltre detritica allo stato attuale e allo stato di progetto;
- caratterizzazione e sviluppo in profondità di eventuali livelli rocciosi allentati e/o degli accumuli detritici prodotti dal versante;
- verifiche di dettaglio dell'eventuale circolazione idrica superficiale e profonda, e relativi interventi per la regimazione delle acque.
- descrizione delle metodologie operative di stabilizzazione del versante.

Nelle zone di tipo “D” dovranno essere limitate modificazioni rilevanti dell'assetto morfologico del suolo con elevati volumi di scavo e di riporto. Sono permessi interventi insediativi compatibilmente a quanto prescritto dalla relativa relazione geologico-tecnica.
Sono da prediligere sistemazioni del suolo secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

Per le zone D coincidenti con le aree pg3b e pg4 del Piano di Bacino si applicano le norme riportate all’art. 76.2

Art. 78 ELEMENTI DI MICROZONAZIONE SISMICA

La microzonazione sismica ha lo scopo di riconoscere ad una scala sufficientemente grande (comunale o sub comunale) le condizioni locali che possono modificare sensibilmente le caratteristiche del moto sismico atteso o possono produrre deformazioni permanenti rilevanti per le costruzioni e le infrastrutture.
Al fine di verificare gli scenari di pericolosità sismica locale si è fatto riferimento alla DGR 471/2010 "Criteri e linee guida regionali, ai sensi dell'art.1, comma 1 della l.r. 29/83, per l'approfondimento degli studi geologico-tecnici e sismici a corredo della strumentazione urbanistica comunale” con particolare riferimento ai criteri enunciati per la redazione della Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (livello 1).

In questa fase, considerati i dati a disposizione, si fornisce la carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica – livello 1 della DGR sopra citata.

Per gli interventi soggetti a strumenti urbanistici attuativi occorrerà adottare le metodologie di indagine che consentano di effettuare gli studi di approfondimento per arrivare ai livelli di microzonazione successivi, livello 2 e 3, secondo quanto previsto dalla normativa regionale.

Livello 1 – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica

Il livello 1 costituisce uno studio propedeutico per i livelli successivi di approfondimento e ha lo scopo di individuare microzone ove, sulla base di osservazioni geologiche e geomorfologiche e

della valutazione dei dati litostratigrafici, è prevedibile l'occorrenza di diversi tipi di effetti prodotti dall'azione sismica (amplificazioni, instabilità di versante, liquefazione, ecc.).

A tal fine è stato messo a punto un quadro conoscitivo generale di sintesi di documenti preesistenti che consentissero di descrivere le diverse tipologie di terreni che possono esaltare l'azione sismica.
Sono stati analizzati i seguenti dati:

- carte del Piano di Bacino, Ambito 7 Dianese
- prove penetrometriche dinamiche effettuate per altri studi della zona
- dati stratigrafici dedotti da studi precedenti
- sezioni geolitologiche
- letture piezometriche

Sono stati altresì acquisiti i dati elaborati dalla Regione Liguria in ambito dell'attività di studio e indagine promossa dal Dipartimento Ambiente avente come obiettivo la realizzazione della cartografia conoscitiva inerente la microzonazione simica di livello 1 per specifiche aree relative ai comuni liguri classificati in zona sismica 3s.

Sono state identificate le seguenti classi di amplificazione:

Zone A, stabili, nelle quali non si ipotizzano effetti di alcuna natura, se non lo scuotimento, funzione dell'energia e della distanza dell'evento.

Le zone A comprendono le seguenti sottozone:

- zone **1a**, caratterizzate da substrato lapideo con valori di Jv<13
- zone **1b**, caratterizzate da substrato lapideo con valori di 13<Jv<23

Zone B, stabili suscettibili di amplificazioni locali, nelle quali sono attese amplificazioni del moto sismico, come effetto della situazione litostratigrafica e morfologica locale.

Le zone B comprendono le seguenti sottozone:

- zone **5**, caratterizzate dalle presenza dei riporti antropici
- zone **6**, caratterizzate dai depositi alluvionali terrazzati costituiti prevalentemente da materiale ghiaioso
- zone **7**, caratterizzate dai depositi di spiaggia costituiti prevalentemente da ghiaia-sabbiosa e/o sabbia-ghiaiosa
- zone **8a**, caratterizzate dalle coltri eluvio – colluviali a prevalente componente grossolana
- zone **10**, caratterizzate dai depositi di spiaggia costituiti prevalentemente da sabbia-limosa e/o limo-sabbioso

Zone C, suscettibili di instabilità nelle quali gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazioni permanenti del territorio e che nel caso specifico sono riconducibili alla categoria di 'instabilità di versante' nella quale ricadono le frane quiescenti e relitte riscontrate sul territorio.

Nell'ambito del territorio comunale sono presenti ulteriori elementi geomorfologici che possono comportare significativi fenomeni di amplificazione sismica locale.

CAPITOLO VII – DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Art. 79 - Definizione degli elementi tipologici

Art. 79.1 - Edifici a schiera

Tipologia presente, allo stato attuale, principalmente nel centro storico (ambito A), costituita da elementi modulari autonomi con il setto murario di divisione trasversale in comune, articolata su due o tre piani fuori terra lungo un percorso pedonale o carrabile. Previsione di insediamento negli ambiti di completamento dei tessuti edificati AC5 e AC6.

Questi edifici rappresentano una caratteristica distintiva del paesaggio urbano, tale da prevedere la conservazione degli stessi. Sono dunque ammessi interventi di recupero edilizio: materiali, finiture esterne e tecnologie utilizzate dovranno privilegiare il rispetto della tradizione costruttiva locale, secondo le prescrizioni riportate ai paragrafi successivi.

Nel caso di intervento su di un percorso pianeggiante, lo sviluppo avverrà lungo tale percoso mantenendo l'allineamento dei fronti, senza sfalsamenti tra i singoli elementi e fra i piani, con eventuali sfalsamenti altimetrici fra elementi di schiera contigui. Nel caso di intervento su di un percorso non pianeggiante, possono essere presenti sfalsamenti altimetrici fra elementi di schiera contigui e/o arretramenti di facciata.

La volumetria sarà articolata su due o tre piani fuori terra. Le coperture, nel riconoscimento e nel rispetto di quelle esistenti, devono essere a doppia falda, con colmo parallelo alle facciate ed equidistante da queste, con un'inclinazione compresa tra i 15° e i 20°; è possibile inoltre realizzare parti di copertura piana a terrazzo praticabile.

Le bucature dovranno rispettare i rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi, con netta prevalenza dei pieni sui vuoti.

Art. 79.2 - Edifici isolati (villa o palazzina) in ambito urbano

Tipologia presente principalmente nei nuclei abitati di Piani Paorelli, Pozzi Pantai e in località Sant'Antonio (ambiti AC1, AC2, AC3). Previsione di insediamento nell'ambito di completamento dei tessuti edificati AC4.

Si tratta di unità abitative organizzate come residenze isolate, circondate da un'area di servizio pertinenziale, in parte destinata a verde. L'edificio dovrà essere collocato al centro del lotto o in posizione decentrata, nel rispetto delle distanze minime da strade, confini e fabbricati; non è consentita la collocazione dell'edificio in fregio ai confini.

L'aggregazione di tali unità abitative dovrà essere caratterizzata da tessuti regolari ed omogenei, con funzione di filtro tra aree urbanizzate ed aree agricole.

Il rapporto edificio/suolo dovrà rispettare il profilo naturale del terreno, evitando sbancamenti e riporti di terra eccessivi; il numero dei piani abitabili fuori terra consentito sarà pari a non più di tre.

L'edificio deve essere risolto in forme semplici, le coperture devono essere a padiglione o a due falde, con colmo parallelo al fronte principale e inclinazione massima pari a 20°.

Le bucature devono essere di forma rettangolare; dovranno essere distribuite in maniera tale da mantenere la prevalenza dei pieni sui vuoti, pur rispettando gli standard igienico-sanitari.

Materiali, tecnologie e finiture esterne dovranno privilegiare il rispetto della tradizione costruttiva locale, secondo le prescrizioni riportate ai paragrafi successivi.

E' ammesso l'inserimento di balconi in facciata, purchè di dimensioni contenute e proporzionate con il resto dell'edificio.

Art. 79.3 - Edifici isolati in ambito agricolo

Tipologia presente negli ambiti agricoli (E1, E2, E3, EPA1, AIPA). Previsione di insediamento negli stessi ambiti. Si tratta di edifici isolati e sparsi all'interno delle zone agricole, all'interno di

terreni pertinenziali coltivati (o un tempo coltivati) ad uliveto o a vite.

Questi fabbricati rurali rappresentano una caratteristica distintiva del paesaggio agricolo, tale da prevedere la conservazione degli stessi. Sono ammessi interventi di recupero edilizio: materiali, tecnologie e finiture esterne dovranno privilegiare il rispetto della tradizione costruttiva locale, secondo le prescrizioni riportate ai paragrafi successivi.

Art. 79.4 - Edifici in linea

Tipologia presente principalmente nei nuclei abitati di Piani Paorelli, Pozzi Pantai e in località Sant'Antonio (ambiti AC1, AC2, AC3). Previsione di insediamento negli ambiti AC1, AC2 e AC5. Si tratta di unità abitative a sviluppo longitudinale e parallelo alla strada, con affacci su entrambi i lati lunghi.

L'eventuale sviluppo del tessuto dovrà avvenire lungo il percorso e con affacci omogenei. L'aggregazione di tali unità dovrà avere un tessuto regolare con aggregazione continua per contatto o per distacco. Il rapporto edificio/suolo dovrà rispettare il profilo naturale del terreno, evitando sbancamenti e riporti di terra eccessivi.

L'edificio deve essere risolto in forme semplici, le coperture devono essere a due falde, con colmo parallelo al fronte principale e inclinazione massima pari a 20°.

Le bucature devono essere di forma rettangolare; dovranno essere distribuite in maniera tale da mantenere la prevalenza dei pieni sui vuoti, pur rispettando gli standard igienico-sanitari.

Materiali, tecnologie e finiture esterne dovranno privilegiare il rispetto della tradizione costruttiva locale, secondo le prescrizioni riportate ai paragrafi successivi. Non è ammesso l'inserimento di balconi in facciata, è invece ammesso l'inserimento di logge e/o porticati purchè di dimensioni contenute e proporzionate con il resto dell'edificio.

Art. 79.5 - Ricoveri agricoli

Tipologia presente negli ambiti agricoli (E1, E2, E3, EPA1, AIPA) in maniera sparsa. Si tratta di manufatti di modeste dimensioni e di marginale rilievo urbanistico-edilizio, per il ricovero di attrezzi e macchinari a servizio dei fondi agricoli e con destinazione d'uso non residenziale.

La volumetria di tali manufatti deve essere articolata in un piano fuori terra, senza la possibilità di modificare il terreno con movimenti di terra (sbancamenti limitati alla fondazione). L'altezza massima esterna del manufatto non deve essere superiore a 2,50 metri alla gronda.

E' prescritta la realizzazione di tali manufatti secondo le tipologie costruttive del luogo, utilizzando pietre e tecniche locali. Non è ammesso l'uso di intonaco per i nuovi manufatti, riservando tale finitura ai fabbricati residenziali.

La copertura, a due falde o a falda unica con colmo parallelo ai muri di fascia, dovrà essere realizzata con manto in tegole marsigliesi o in lastre di ardesia. Non sono ammessi cornicioni sporgenti; lo sporto dovrà essere limitato a massimo 30 cm frontalmente e 10 cm lateralmente.

Tipologia analoga è ammessa nell'ambito ENI, ma con parametri diversi.

Art. 79.6 - Capannoni in ambiti produttivi

Tipologia presente e in previsione nei distretti di trasformazione per aree produttive (DP1, DP2 e ARP).

Le soluzioni progettuali consentite, ispirate a modelli rurali e produttivi presenti nel territorio e tali da adeguarsi tramite piani sfalsati all'orografia del suolo, sono di due tipologie: a schiera o a padiglione (ricalcante le serre presenti nel territorio).

Entrambe le soluzioni dovranno essere caratterizzate da caratteri architettonici sobri, copertura a doppia falda con colmo parallelo alle facciate principali, pendenza compresa tra 20% e 25%, altezza massima 6 m, meccanismi di collegamento verticali contenuti all'interno degli edifici, accessi per mezzi industriali sia in facciata sia sul lato corto.

Consentito il posizionamento del fabbricato in maniera parallela all'andamento delle curve di livello o delle fasce agricole.

Art. 80 - Obiettivi generali

Ogni attività insediativa prevista dal P.U.C. sarà finalizzata alla conservazione e alla valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, puntando ad un miglioramento complessivo delle condizioni del territorio e della qualità dei processi di trasformazione e dei modi d'uso.

Pertanto gli obiettivi da perseguire nel Livello Puntuale riguardano:

a) l'individuazione e la tutela di luoghi, oggetti o caratteri che si presentino come spiccate e peculiari identità, conservandoli nel tempo quali testimonianze del passato che rendono possibile riconoscere ed interpretare l'evoluzione storica del territorio;
b) la valorizzazione delle risorse territoriali esistenti: boschi, corsi d'acqua, uliveti, manufatti emergenti, percorsi, centri storici ed insediamenti rurali che testimoniano la storia e la cultura del luogo;
c) la creazione o ricostruzione consapevole, attraverso una ben ragionata progettazione delle trasformazioni, di una identità peculiare per i luoghi che ne siano privi o l'abbiano perduta;
d) la volontà di contrastare le fasi di instabilità e degrado di quegli ecosistemi per i quali sono venute meno le condizioni artificiali di equilibrio, per condurli verso nuovi e meno fragili condizioni di equilibrio.
e) il miglioramento dell'impatto ambientale e della qualità architettonica della nuova edificazione;
f) la necessità di disciplinare gli interventi di restauro o di nuova edificazione attraverso una serie di regole semplici e operative.

Art. 81 - Indirizzi progettuali generali

Una progettazione mirata per realizzare gli obiettivi sopra menzionati dovrà prestare particolare attenzione a diverse situazioni. Nel particolare essa dovrà essere attenta ad ognuno dei punti qui di seguito descritti.

Art. 81.1 - Volumi e loro inserimento nell'ambiente

In termini generali si può affermare che il requisito principale per affrontare questo tema sarà rispettare il concetto di “proporzionalità” ovvero il rapporto tra il volume da insediare e il sito ove lo stesso andrà insediato. Nello specifico:

a) per insediamenti in siti naturali, si dovrà evitare di interrompere le linee dominanti del paesaggio, come il profilo di un crinale, la continuità di un pendio, la sequenza di un gruppo di alberature ed ogni elemento caratteristico del paesaggio con caratteristiche identitarie chiare e continuative; il nuovo volume, adattandosi alla scala del paesaggio, non dovrà creare contrasti che colpiscano l'osservatore, pertanto le sue dimensioni saranno confrontabili con l'altezza delle alberature o delle balze del terreno, con l'ampiezza di un vallone o di uno spazio aperto, e così via.
b) per insediamenti in siti parzialmente edificati, con una loro identità peculiare, si dovà evitare di alterare la “maglia” del tessuto edilizio esistente, le proporzioni volumetriche e le colorazioni; il nuovo volume dovrà risultare un prolungamento in continuità con l'esistente;
c) per insediamenti in siti costruiti, centro storico o nuclei abitati, si cercherà di integrare la nuova costruzione rispettando sia il volume che le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti evitando eccessi di volume, contrasti formali, di colorazione e decorazione.

In particolare, per gli **ambiti agricoli**, al fine di definire parametri qualitativi e quantitativi puntuali e sulla base delle indagini svolte (tavv. *4 – Carta della mobilità e accessibilità, 9 – P.T.C.P. Assetto Insediativo su base C.T.R.L., 12 – Carta della clinometria, 14.1 – Uso del suolo, 14.3 – Tavola di sintesi, 14.4 – Carta degli asservimenti*) si riportano le seguenti indicazioni puntuali.

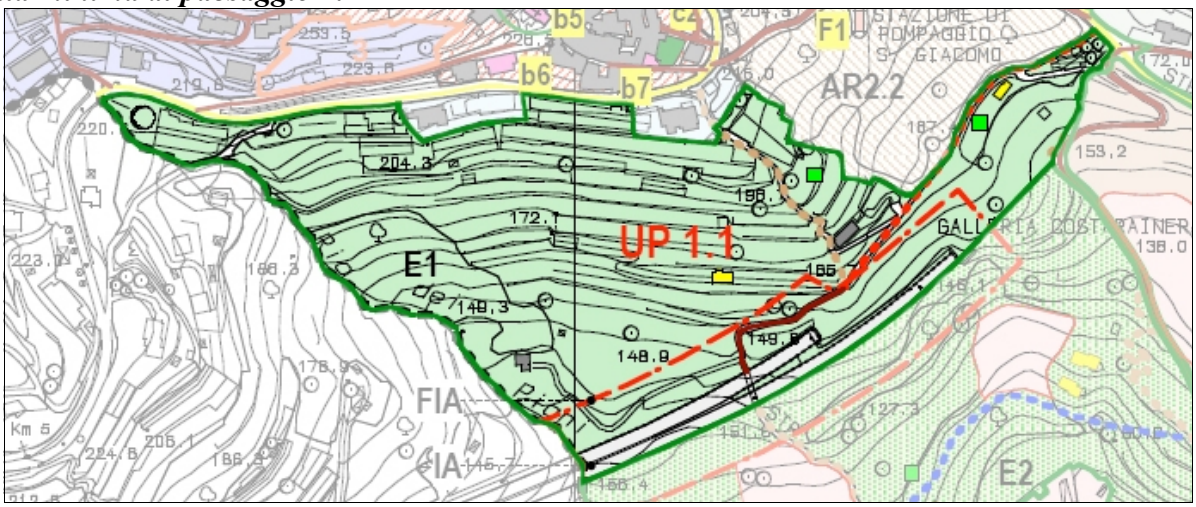
All'interno degli ambiti vengono individuate unità minime di paesaggio omogenee sotto il profilo territoriale per valori di immagine, per caratteristiche orografiche e morfologiche.

Inoltre per le unità minime di paesaggio ricadenti nel regime normativo IS MA CPA sono stati individuati gli areali in cui gli interventi ammissibili in misura episodica andranno realizzati, al fine di preservare la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati del corridoio paesistico-ambientale. Tali areali, delimitati tenendo conto di vari temi (infrastrutturazione del territorio, accessibilità, uso del suolo, acclività, esposizione, connotati paesistici, ecc), non necessariamente coincideranno con i lotti di intervento disciplinati dalla norme di conformità e congruenza del PUC ma hanno la funzione di localizzare i possibili interventi di nuova edificazione.

Gli interventi ammissibili dovranno avere accesso diretto o indiretto dalla viabilità carrabile esistente o di previsione; per accesso diretto si intendono i lotti che presentano una porzione del perimetro tangente alla viabilità carrabile (esistente o di previsione); per accesso indiretto si intendono i lotti non tangenti alla viabilità carrabile (esistente o di previsione) e collegati alla stessa tramite brevi percorsi carrabili privati di esclusiva competenza del richiedente.

Ambito E1. Localizzato nella parte centrale del territorio comunale e suddiviso in due aree distinte, ricade interamente in territorio soggetto a vincolo paesistico, D.Lgs. n. 42/2004 (vedi *art. 64 Norme di Conformità e di Congruenza*). Possono essere distinte due unità minime di paesaggio, ricadenti nei regimi normativi IS MA e IS MA CPA del P.T.C.P. assetto insediativo.

Unità minima di paesaggio 1.1



Nella parte compresa tra il capoluogo e il viadotto autostradale siamo in presenza di un'area caratterizzata, a nord, da tratti di strada panoramici (strada provinciale n. 47) e prevalenza di serre e, a sud, da terreno incolto misto terrazzato e da un oliveto (piccola porzione posta al confine con il comune di Cipressa). L'area presenta inoltre una pendenza sensibile (oltre 40% a nord, da 20 a 40% nella parte sud), su un versante esposto a sud, e una struttura insediativa di tipo sparso. Ricade interamente nel regime normativo **IS MA** del P.T.C.P. assetto insediativo.

I nuovi interventi ammissibili dovranno tenere conto dell'accessibilità viaria presente e delle preesistenze architettoniche:

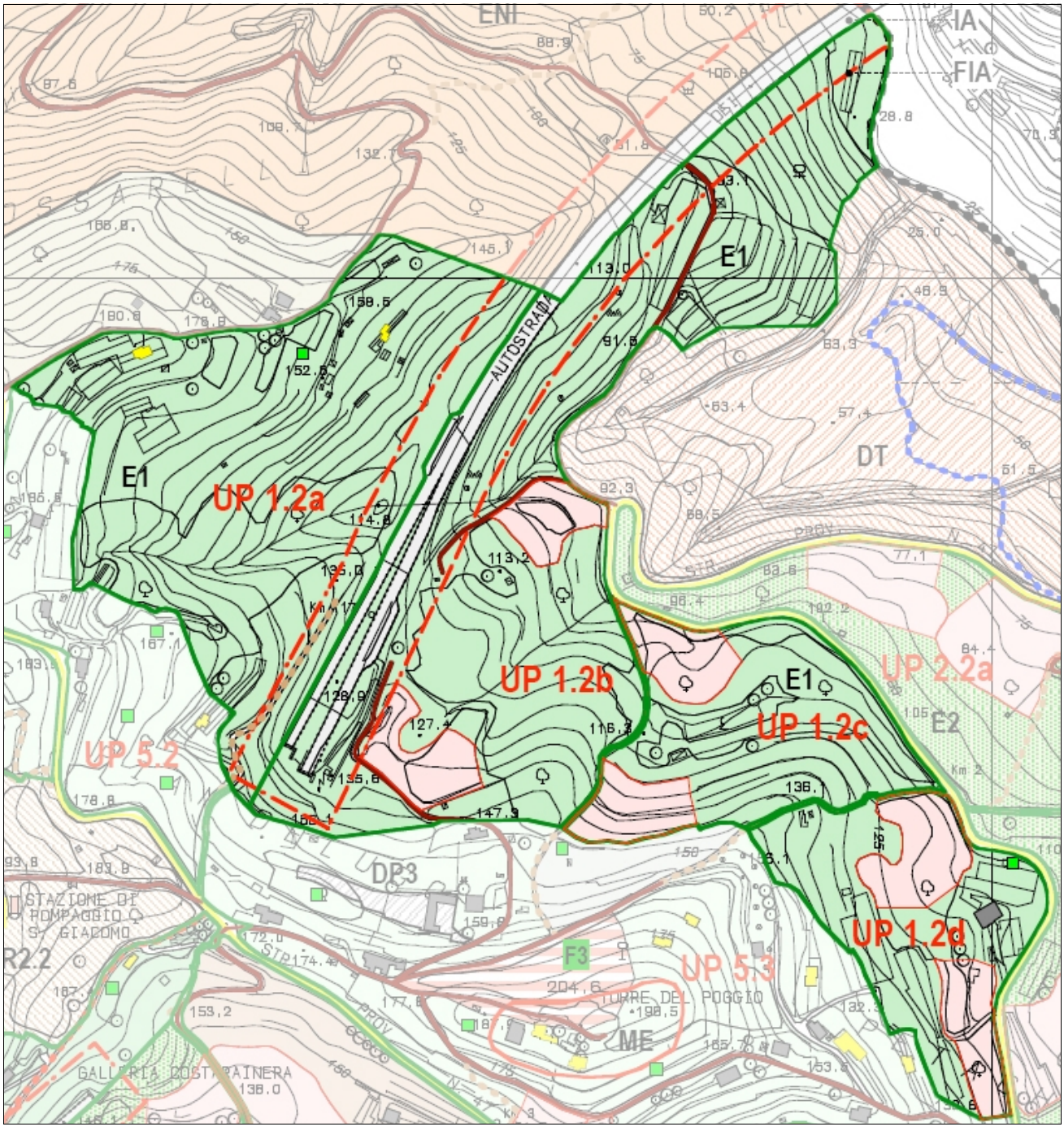
- strada provinciale n. 47: accesso diretto (distanza massima del fabbricato dalla strada 15 m), nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-urbane sopra ricordate, in particolar modo non ostruendo

in maniera sensibile la fruizione visiva dei tratti di strada panoramici esistenti (vedi scheda 7, *Coni visivi*), collocando il manufatto in posizione non emergente rispetto al piano stradale; saranno quindi ammessi interventi con altezza massima pari a 3,50 m. L'altezza massima di scavi e reinterri, rispetto al profilo naturale del terreno, non potrà superare i 2,50 m; le scarpate andranno consolidate e provviste di adeguata canalizzazione delle acque;

- prolungamento strada pubblica esistente da potenziare (parte orientale) tramite accesso indiretto: intervento, posizionato nella fascia di territorio a pendenza compresa tra 20 e 40%, da realizzarsi nel rispetto della percezione del quadro panoramico della zona; saranno ammessi interventi con altezza massima pari a 6,20 m; la nuova viabilità di accesso al fabbricato residenziale, in prolungamento di quella esistente nei pressi del tracciato autostradale, non dovrà superare i 100 m; l'altezza massima di scavi e reinterri, rispetto al profilo naturale del terreno, non potrà superare i 2,50 m; le scarpate andranno consolidate e provviste di adeguata canalizzazione delle acque.

Gli interventi ammissibili dovranno essere compatibili con i valori di tutela paesistico-ambientali definiti dal P.T.C.P., sempreché l'incremento della consistenza insediativa non ecceda i limiti dell'insediamento sparso.

Unità minima di paesaggio 1.2



Nella parte posta ad est del capoluogo, tra Regione Fossarelli, la strada provinciale n. 47 e il distretto di trasformazione a destinazione turistico-ricettiva DT, siamo in presenza di un'area caratterizzata da aree nude o con vegetazione sporadica (nord), oliveto (sud) e prevalenza di serre in due aree ben localizzate e di ridotte dimensioni (nord, nei pressi del tracciato autostradale; sud, nella porzione terminale dell'ambito). L'area è morfologicamente eterogenea, con pendenze moderate (tra 0 e 40%) e una struttura insediativa di tipo sparso e localizzata nelle vicinanze delle strade principali. Ricade in parte nel regime normativo **IS MA** e in parte nel regime normativo **IS MA CPA** del P.T.C.P. assetto insediativo.

Salvo dove espressamente consentito, non è ammessa la realizzazione di nuova infrastrutturazione. Le nuove costruzioni non dovranno alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona. Gli interventi ammissibili dovranno essere compatibili con i valori di tutela paesistico-ambientali definiti dal P.T.C.P., sempreché l'incremento della consistenza insediativa non ecceda i limiti dell'insediamento sparso, preservando comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio (IS MA CPA).

In base a quanto detto si possono distinguere quattro sotto unità minime di paesaggio:

1.2a) a nord-ovest del tracciato autostradale (**IS MA**) gli interventi episodici ammissibili dovranno tenere conto delle preesistenze architettoniche e dovranno essere posti in prossimità della strada esistente a nord (accesso diretto), ad una distanza massima pari a 15 m;

1.2b) nella porzione a valle del tracciato autostradale, delimitato a sud dal percorso pedonale esistente da potenziare (**IS MA** e **IS MA CPA**), gli interventi episodici ammissibili andranno realizzati negli areali evidenziati in rosso nello stralcio cartografico allegato, per una superficie agibile complessiva pari a 343 mq, altezza massima 6,20 m, in prossimità delle due strade esistenti (accesso diretto), ad una distanza massima pari a 15 m;

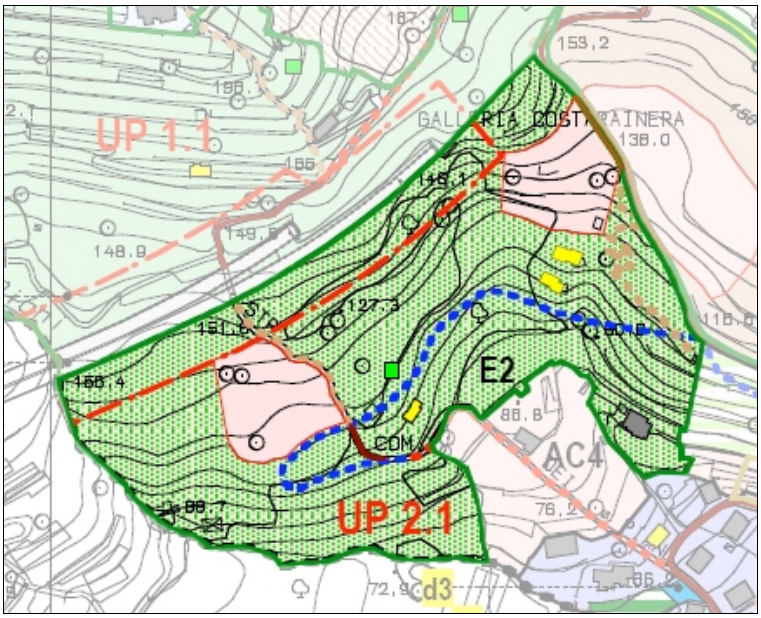
1.2c) nella porzione centrale, compresa tra due percorsi pedonali esistenti da potenziare collegati all'area a servizi pubblici di interesse generale di previsione (F3), interamente ricadente nel regime normativo **IS MA CPA** del P.T.C.P. assetto Insediativo, gli interventi episodici ammissibili andranno realizzati negli areali evidenziati in rosso nello stralcio cartografico allegato, per una superficie agibile complessiva pari a 343 mq, altezza massima 6,20 m, in prossimità della strada provinciale n. 47 esistente (accesso diretto, distanza massima 15 m) o in prolungamento della viabilità carrabile esistente per un tratto privato non superiore ai 150 m (accesso indiretto);

1.2d) nella porzione più meridionale dell'unità di paesaggio compresa tra la strada provinciale n. 47, l'ambito AIPA e il percorso pedonale esistente da potenziare, ricadente interamente nel regime normativo **IS MA** del P.T.C.P. assetto Insediativo, gli interventi episodici ammissibili andranno realizzati negli areali evidenziati in rosso nello stralcio cartografico allegato, per una superficie agibile complessiva pari a 343 mq, altezza massima 6,20 m, in prossimità della strada provinciale esistente (accesso diretto), ad una distanza massima pari a 15 m.

Ambito E2. Localizzato nella parte centro-meridionale del territorio comunale e suddiviso in due aree distinte, ricade interamente in territorio non soggetto a vincolo paesistico, D.Lgs. n. 42/2004 – eccezion fatta per un'area di ridotte dimensioni posta all'estremità meridionale, nei pressi della località Pozzi Pantai (vedi *art. 64 Norme di Conformità e di Congruenza*). Possono essere distinte due unità minime di paesaggio, ricadenti interamente nel regime normativo **IS MA CPA** del P.T.C.P. assetto insediativo.

Salvo dove espressamente consentito, non è ammessa la realizzazione di nuova infrastrutturazione. Le nuove costruzioni non dovranno alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona. Gli interventi ammissibili dovranno essere compatibili con i valori di tutela paesistico-ambientali definiti dal P.T.C.P., sempreché l'incremento della consistenza insediativa non ecceda i limiti dell'insediamento sparso, preservando comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio (IS MA CPA).

Unità minima di paesaggio 2.1



Nella parte compresa tra il tracciato autostradale e località Piani Paorelli siamo in presenza di un'area caratterizzata da terreno incolto misto terrazzato e da un oliveto. L'area presenta inoltre una pendenza variabile, su un versante esposto a sud, e una struttura insediativa di tipo sparso.

Pertanto in questa unità minima di paesaggio, gli interventi episodici ammissibili andranno realizzati negli areali evidenziati in rosso nello stralcio cartografico allegato, per una superficie agibile complessiva pari a 343 mq, altezza massima 6,20 m, in prossimità della strada esistente e di quella di previsione (accesso diretto, distanza massima 15 m). Le nuove costruzioni non dovranno alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona e dovranno essere caratterizzate da soluzioni progettuali studiate in modo adeguato in relazione alle situazioni di contorno.

Unità minima di paesaggio 2.2

Nella parte in prossimità di località Pozzi Pantai siamo in presenza di un'area caratterizzata da una culminazione panoramica (estremità meridionale, lungo la strada provinciale n. 47), da terreno incolto misto terrazzato (sud-est), da un oliveto (nord-ovest) e da un'area di superficie ridotta destinata a serre (centro-ovest). L'area presenta inoltre una pendenza variabile, principalmente compresa ta 20 e 40%, e una struttura insediativa di tipo sparso.

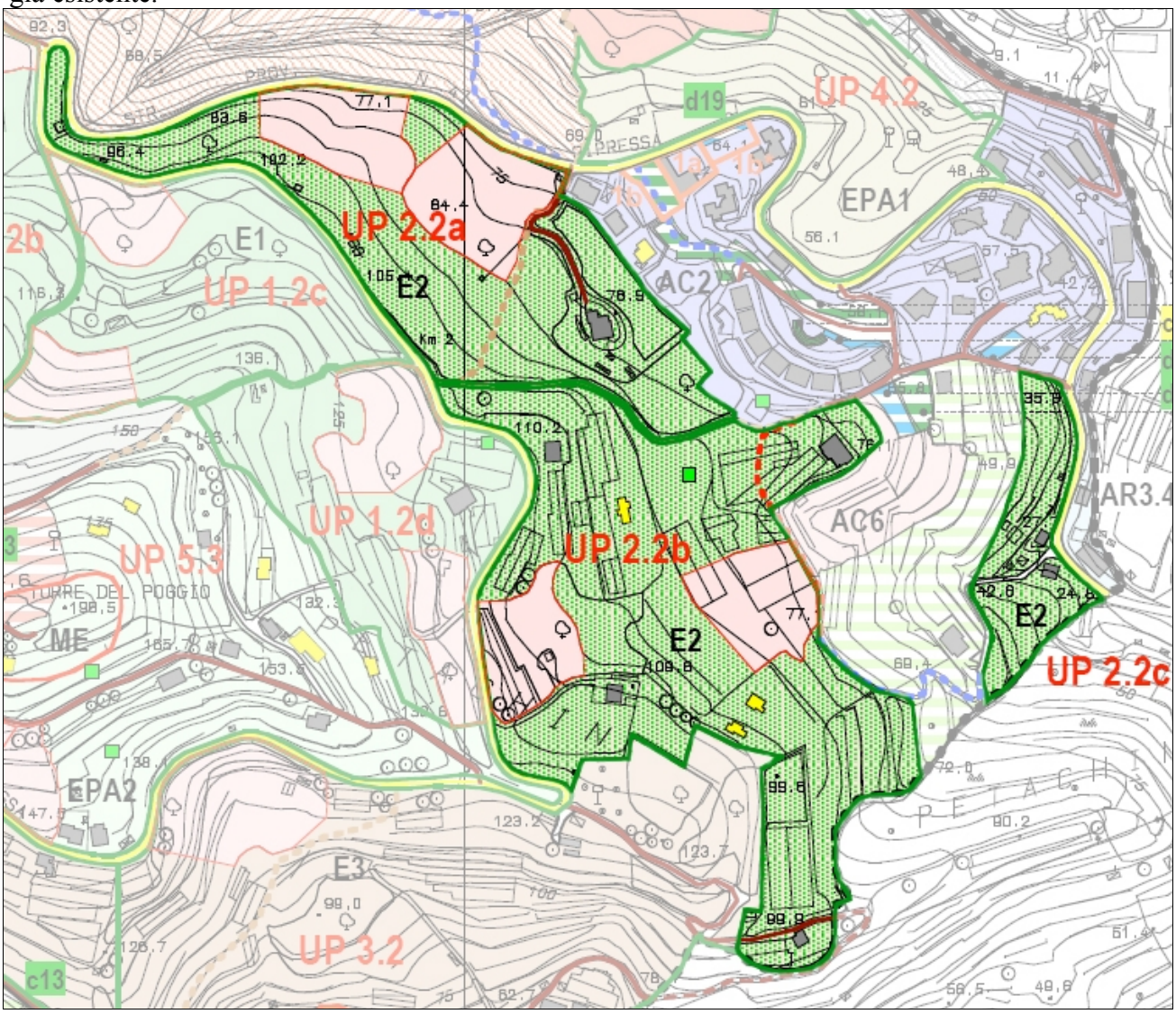
Pertanto in questa unità minima di paesaggio, gli interventi episodici ammissibili andranno realizzati negli areali evidenziati nello stralcio cartografico allegato. Le nuove costruzioni non dovranno alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona e dovranno essere caratterizzate da soluzioni progettuali studiate in modo adeguato in relazione alle situazioni di contorno. Nel dettaglio, da nord verso sud, saranno ammessi:

2.2a) nella porzione nord dell'unità di paesaggio coincidente con l'oliveto, ad distanza massima di 15 metri (accesso diretto) dalla strada provinciale n. 47, saranno ammessi interventi episodici negli areali evidenziati in rosso nello stralcio cartografico allegato, per una superficie agibile complessiva pari a 343 mq; particolare attenzione dovrà essere posta in fase progettuale al fine di non alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona, salvaguardando l'uliveto presente e non modificando la percezione del quadro panoramico della zona;

2.2b) nella porzione sud dell'unità di paesaggio, saranno ammessi interventi episodici negli areali evidenziati in rosso nello stralcio cartografico allegato in prossimità della strada provinciale

n. 47 esistente o di quella di previsione (accesso diretto), ad distanza massima di 15 metri, per una superficie agibile complessiva pari a 343 mq; si dovrà prestare attenzione a non ostruire in maniera sensibile la fruizione visiva dei tratti di strada panoramici esistenti (vedi scheda 7, *Coni visivi*), collocando il manufatto in posizione non emergente rispetto al piano stradale; particolare attenzione andrà inoltre riservata alla culminazione panoramica dalla quale si impone una distanza minima di 100 metri;

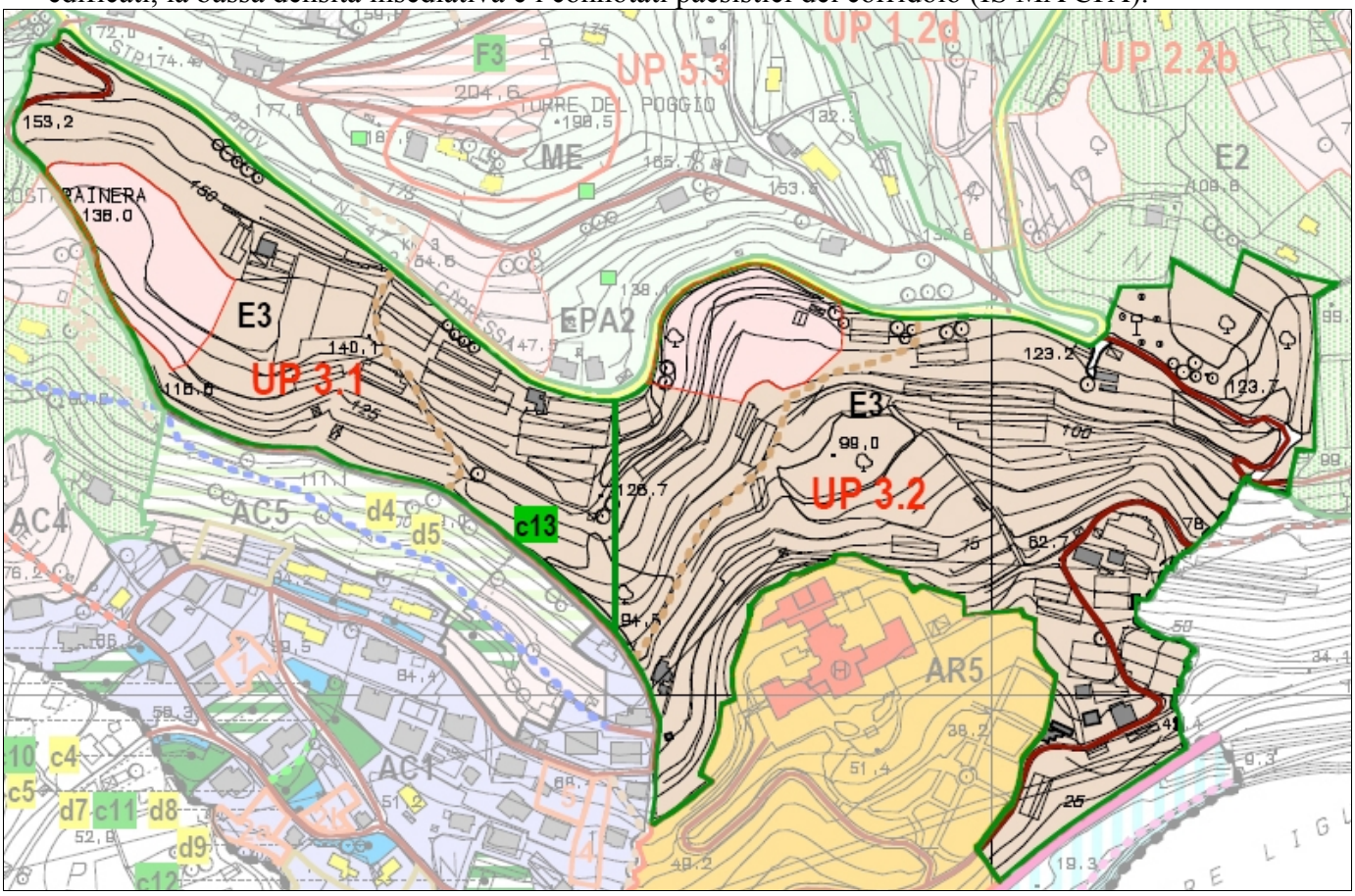
2.2c) nessun intervento nella striscia compresa tra la strada provinciale n. 47 e l'ambito di riqualificazione residenziale AC6, in considerazione della scarsa superficie disponibile e della sua funzione quale zona "cuscinetto" tra la strada provinciale e l'ambito sopra citati e dell'insediamento già esistente.



Ambito E3. Localizzato nella parte meridionale del territorio comunale, ricade per la maggior parte della sua superficie in territorio non soggetto a vincolo paesistico, D.Lgs. n. 42/2004 (vedi *art. 64 Norme di Conformità e di Congruenza*). Possono essere distinte due unità minime di paesaggio, ricadenti interamente nel regime normativo **IS MA CPA** del P.T.C.P. assetto insediativo.

Salvo dove espressamente consentito, non è ammessa la realizzazione di nuova infrastrutturazione. Le nuove costruzioni non dovranno alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona. Gli interventi ammissibili dovranno essere compatibili con i valori di tutela paesistico-ambientali definiti dal P.T.C.P., sempreché l'incremento della consistenza insediativa non

ecceda i limiti dell'insediamento sparso, preservando comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio (IS MA CPA).



Unità minima di paesaggio 3.1

Nella parte occidentale siamo in presenza di un'area caratterizzata da terreno incolto misto terrazzato, da prevalenza di serre, da un boschetto di querce climaciche e da lunghi tratti di strada panoramica (strada provinciale n. 47). L'area presenta inoltre una pendenza variabile (da aree pressocché pianeggianti a pendenze superiori al 40%) e una struttura insediativa di tipo sparso.

Pertanto in questa unità minima di paesaggio, l'intervento episodico ammissibile andrà realizzato nell'areale evidenziato in rosso nello stralcio cartografico allegato, per una superficie agibile complessiva pari a 128 mq. Questo, in virtù anche dell'accessibilità viaria presente, delle preesistenze architettoniche e della conformazione morfologica del territorio, dovrà essere posto in prossimità della strada esistente via Strada Nuova Piani Paorelli (accesso diretto), ad distanza massima di 15 m. La nuova costruzione non dovrà alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona (con particolare riferimento al bosco di querce climaciche), non prevedere la realizzazione di nuova infrastrutturazione e dovà essere caratterizzata da soluzioni progettuali studiate in modo adeguato in relazione alle situazioni di contorno.

Unità minima di paesaggio 3.2

Nella parte orientale siamo in presenza di un'area caratterizzata da terreno incolto misto terrazzato, da prevalenza di serre e da un boschetto di querce climaciche e da lunghi tratti di strada panoramica (strada provinciale n. 47). L'area presenta inoltre per la maggior parte della superficie una pendenza compresa tra il 20 e il 40% e una struttura insediativa di tipo sparso.

Pertanto in questa unità minima di paesaggio, l'intervento episodico ammissibile andrà realizzato

nell'areale evidenziato in rosso nello stralcio cartografico allegato, per una superficie agibile complessiva pari a 128 mq. Questo, in virtù anche dell'accessibilità viaria presente, delle preesistenze architettoniche e della conformazione morfologica del territorio, dovrà essere posto in prossimità della strada esistente provinciale n. 47 (accesso diretto), ad distanza massima di 15 metri. La nuova costruzione non dovrà alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona e dovà essere caratterizzata da soluzioni progettuali studiate in modo adeguato in relazione alle situazioni di contorno. In particolare dovrà rispettare una distanza minima di 100 m dalla culminazione panoramica situata lungo la strada provinciale n. 47 e comunque in posizione non emergente rispetto al piano stradale (vedi scheda 7, *Coni visivi*) al fine di non modificare la percezione del quadro panoramico della zona; saranno quindi ammessi interventi con altezza massima pari a 3,50 m. L'altezza massima di scavi e reinterri, rispetto al profilo naturale del terreno, non potrà superare i 2,50 m; le scarpate andranno consolidate e provviste di adeguata canalizzazione delle acque.

Ambito EPA1. Localizzato in due parti distinte, parte nella zona settentrionale del territorio comunale ricadente interamente in territorio soggetto a vincolo paesistico, D.Lgs. n. 42/2004, e parte in località Pozzi Pantai tra il torrente San Lorenzo e la strada provinciale n. 47 (vedi *art. 65 Norme di Conformità e di Congruenza*). Interamente ricadente nel regime normativo **IS MA** del P.T.C.P. assetto insediativo. Gli interventi ammissibili dovranno essere compatibili con i valori di tutela paesistico-ambientali definiti dal P.T.C.P., sempreché l'incremento della consistenza insediativa non ecceda i limiti dell'insediamento sparso.

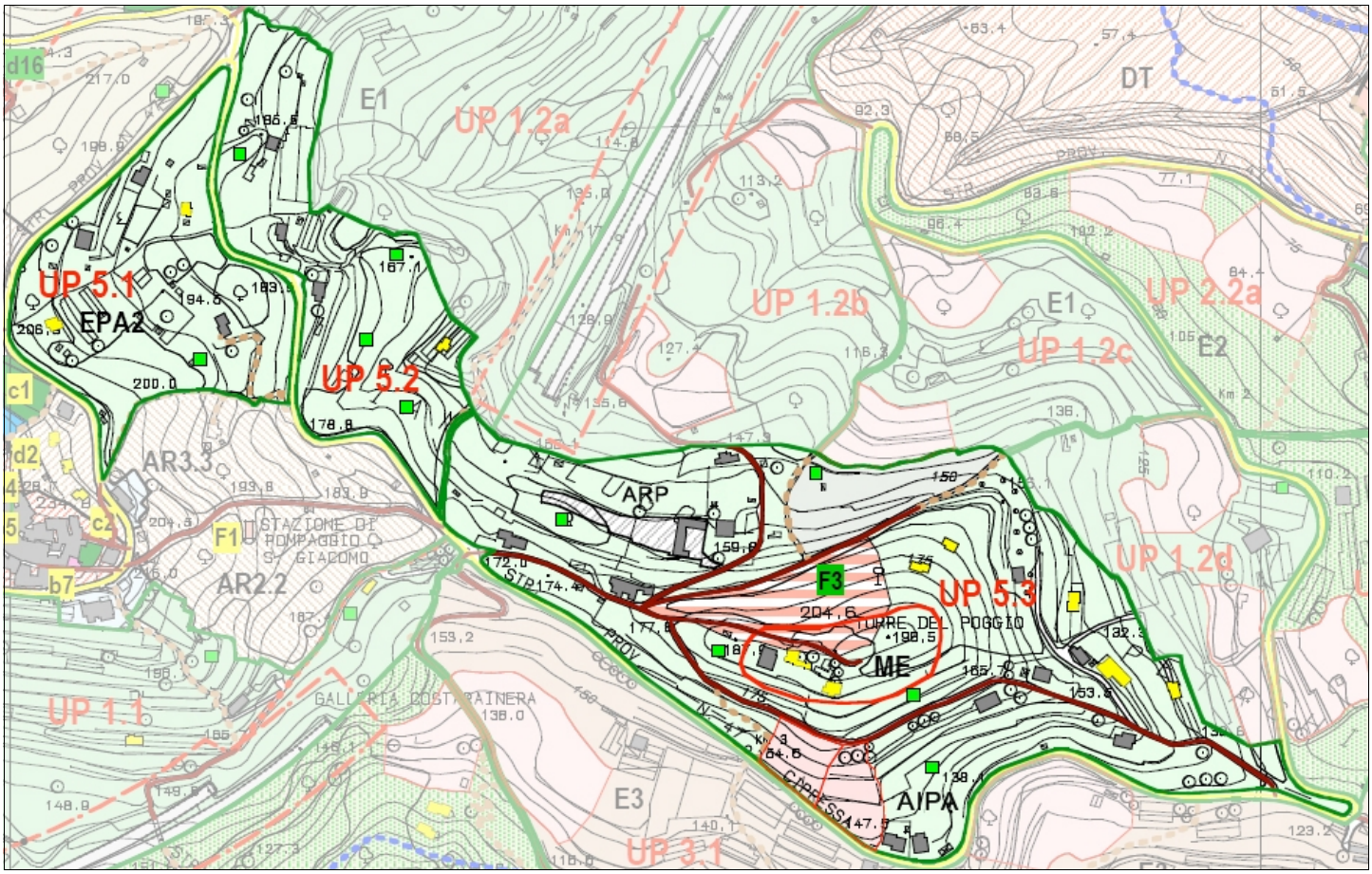
Siamo in presenza di un'area caratterizzata da boschi di angiosperme e conifere, querce climaciche, oliveti, aree nude o con vegetazione sporadica. L'area è morfologicamente eterogenea, con pendenze varie (tra 0 e 40%) e una struttura insediativa di tipo sparso e localizzata nelle vicinanze delle strade principali. In tale area si trovano il cimitero comunale e l'emergenza storico-architettonica di San Sebastiano (con relative fasce di rispetto).

Gli interventi sparsi ammissibili dovranno avere accesso diretto, ad una distanza massima dalle strade esistenti pari a 15 m. Le nuove costruzioni non dovranno alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona. Non è ammessa la realizzazione di nuova infrastrutturazione, se non per brevi percorsi carrabili privati.

In aggiunta alle volumetrie ammesse per l'ambito EPA1 è prevista la possibilità (*art. 65 Norme di Conformità e di Congruenza*) di riutilizzare la volumetria (da demolire preventivamente) esistente in ENI nell'ambito EPA1.

Ambito AIPA. Localizzato nella zona centrale del territorio comunale, ricadente interamente in territorio soggetto a vincolo paesistico, D.Lgs. n. 42/2004 (vedi *art. 65 Norme di Conformità e di Congruenza*). Possono essere distinte tre unità minime di paesaggio, ricadenti nei regimi normativi **IS MA** e **IS MA CPA** del P.T.C.P. assetto insediativo.

Salvo dove espressamente consentito, non è ammessa la realizzazione di nuova infrastrutturazione. Le nuove costruzioni non dovranno alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona. Gli interventi ammissibili dovranno essere compatibili con i valori di tutela paesistico-ambientali definiti dal P.T.C.P., sempreché l'incremento della consistenza insediativa non ecceda i limiti dell'insediamento sparso, preservando comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio (IS MA CPA).



Unità minima di paesaggio 5.1

Nella parte nordoccidentale dell'ambito, compresa tra la strada provinciale n. 47 e l'ambito AR2.2, siamo in presenza di un'area caratterizzata da uliveti, alcune serre, con pendenze moderate (tra 0 e 20%) e una struttura insediativa di tipo diffuso. Ricade interamente nel regime normativo **IS MA**.

Pertanto in questa unità minima di paesaggio, gli interventi ammissibili andranno posti in prossimità delle strade esistenti (accesso diretto) ad una distanza massima pari a 15 m. Il tetto massimo di superficie agibile complessiva non dovrà superare i 257 mq. Le nuove costruzioni non dovranno alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona con particolare attenzione a non modificare la percezione del quadro panoramico della zona e non ostruendo in maniera sensibile la fruizione visiva dei tratti di strada panoramici esistenti (vedi scheda 7, *Coni visivi*), collocando il manufatto in posizione non emergente rispetto al piano stradale. Non è ammessa la realizzazione di nuova infrastrutturazione, se non per brevi percorsi carrabili privati.

Unità minima di paesaggio 5.2

Nella parte nordorientale dell'ambito, a valle della strada provinciale n. 47 e delimitata a sud dal percorso pedonale esistente da valorizzare situato all'altezza del tracciato autostradale, siamo in presenza di un'area caratterizzata da uliveti, aree nude, alcune serre, con pendenze moderate (tra 0 e 20%) e una struttura insediativa di tipo diffuso. Ricade interamente nel regime normativo **IS MA**.

Pertanto in questa unità minima di paesaggio, gli interventi ammissibili andranno posti in

prossimità delle strade esistenti (accesso diretto) ad una distanza massima pari a 15 m. Il tetto massimo di superficie agibile complessiva non dovrà superare i 386 mq. Le nuove costruzioni non dovranno alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona con particolare attenzione a non modificare la percezione del quadro panoramico della zona. Non è ammessa la realizzazione di nuova infrastrutturazione, se non per brevi percorsi carrabili privati.

Unità minima di paesaggio 5.3

Nella parte meridionale dell'ambito, a sud della precedente unità di paesaggio, siamo in presenza di un'area caratterizzata da tratti di strada panoramici, uliveti, aree incolte, bosco di querce climaciche, con pendenze moderate (tra 0 e 20%) nella parte alta e più sensibili nella parte più a valle (da 20 a oltre 40%) e una struttura insediativa di tipo diffuso. In tale area si trova il manufatto emergente della Torre del Poggio (ME) con relativa fascia di rispetto e un'area a servizi pubblici di interesse generale di previsione (F3). Ricade in parte nel regime normativo **IS MA**, in parte nel regime normativo **IS MA CPA**.

Pertanto in questa unità minima di paesaggio, gli interventi episodici ammissibili andranno realizzati negli areali evidenziati in rosso nello stralcio cartografico allegato, per una superficie agibile complessiva pari a 257 mq, con altezza massima pari a 6,20 m, e posti in prossimità delle strade esistenti (accesso diretto) ad una distanza massima pari a 15 m. Le nuove costruzioni non dovranno alterare lo stato dei luoghi né compromettere gli equilibri ambientali della zona con particolare attenzione alla salvaguardia del crinale che divide i due ambiti territoriali (nella porzione meridionale) della Punta Santo Stefano e della Valle San Lorenzo, così come definiti dal P.T.C.P.

Tali interventi saranno ammissibili in conformità allla tipologia insediativa di tipo sparso, raggiunto il limite della quale la consistenza insediativa non potrà più essere aumentata e saranno comunque finalizzati al superamento di singole situazioni di degrado, sempreché compatibili con gli obiettivi del P.T.C.P.

Ambito ENI. Localizzato nella parte settentrionale del territorio comunale, ricadente interamente in territorio soggetto a vincolo paesistico, D.Lgs. n. 42/2004, prevede esclusivamente la realizzazione di piccoli ricoveri attrezzi. E' inoltre consentito l'ampliamento una-tantum degli edifici esistenti secondo le modalità indicate nelle *Norme di Conformità e di Congruenza (art. 66)*.

Art. 81.2 - Adattamento della costruzione al terreno

Il problema è particolarmente importante per le porzioni del territorio comunale che si trovano su versanti con terreni in media e forte pendenza. In particolare: il centro storico si trova sul crinale che divide i due ambiti territoriali della Punta Santo Stefano e della Valle San Lorenzo, il nucleo abitato di Pozzi Pantai sul versante a monte della strada Provinciale n. 47, il nucleo abitato di Piani Paorelli sul versante che dalla mezza costa scende fino al mare.

In generale, si può affermare che vale la regola di adattare la costruzione al terreno e non il terreno alla costruzione. In particolare, occorre evitare:

a) movimenti di terra eccessivi (scavi e riporti) con creazione di terrazzamenti esagerati rispetto alle dimensioni del volume insediabile;
b) muri di sostegno in vista con altezze superiori a metri 2,50;
c) costruzioni su “pilotis”.

Quanto sopra esposto vale sia per la realizzazione di nuovi edifici sia per strade o qualsivoglia altro manufatto emergente dal terreno.

Art. 81.3 - Interrati

Il P.U.C. prevede locali interrati su tutti i lati, salvo uno che può essere libero. Tale lato dovrà essere rivestito in pietra a vista, l'apertura di accesso dovrà avere un'apertura massima pari a metri

2,50; inoltre, le aperture dovranno avere una tipologia consona con la destinazione d'uso dell'interrato.

Per quanto riguarda gli interrati (o la parte di essi) non compresi all'interno del sedime del fabbricato, devono essere coperti a verde per un'altezza non inferiore a cm 40. La superficie dell'area da destinare a verde deve essere almeno pari a ¾ dell'intera superficie dell'interrato non compreso nel sedime del fabbricato. Le modifiche della sistemazione del terreno dovranno essere preventivamente approvate dall'amministrazione comunale e comunque le opere di sostegno, che dovranno presentare il paramento esterno in pietrame secondo la tipologia tradizionale, non potranno avere altezza superiore a metri 3,00

Art. 81.4 - Accessi, scale esterne, pergolati, recinzioni

In termini generali, per quanto riguarda gli accessi, l'obiettivo è la minore alterazione possibile del paesaggio.

In particolare, per le strade di accesso per edifici posti a quota elevata rispetto al piano viario pubblico, occorre evitare l'alterazione eccessiva del pendio con l'inserimento di un percorso stradale fatto di un fitto susseguirsi di brevi tornanti, che determinano un susseguirsi di scavi e riporti che interrompono la fluidità della linea di pendio. In alternativa si indicano due soluzioni da considerarsi prioritarie:

a) ridurre il numero di tornanti allungando il percorso stradale reso più aderente al terreno;
b) spezzare il percorso stradale in più tratti costituiti da una breve rampa aderente al terreno seguita da un ridotto piazzale di manovra sterrato o parzialmente lastricato.

Per gli accessi a vani interrati posti sotto il livello stradale, fermo restando le indicazioni riportate al paragrafo precedente, occorre inserire una rampa. Tale rampa non dovrà produrre un effetto "trincea" con alti muri di contenimento ai bordi. Posto che, in ogni caso, l'altezza dei muri di contenimento non dovrà superare, nel punto più alto, metri 2,50, per superare l'effetto "trincea" si indicano due soluzioni:

a) rampa diretta, attraversante la proprietà con minimo percorso e pendenza massima (comunque mai superiore al 20%, negli ultimi sei metri pendenza non superiore al 5%), mascherata sui lati da cespugli o alberature e con muri rivestiti in pietra;
b) rampa accompagnata da sistemazione degradante del terreno di proprietà, sempre con cornice di cespugli e/o alberature.

Per l'accesso a vani interrati posti a livello stradale (o con piccolo dislivello) si rende necessaria, per tre metri antistanti il fabbricato, una galleria con soprastante giardino pensile. In questo caso il fronte della galleria, inserito in muro di contenimento rivestito in pietra, non dovrà essere evidenziato in modo eccessivo, nè per l'ampiezza nè per l'uso di materiali diversi dalla stessa pietra o dall'intonaco. In ogni caso sarà escluso, per i tre metri antistanti il fabbricato, l'accesso in trincea con taglio netto dei muri a destra e a sinistra, mentre per la lunghezza restante il terreno sarà reso degradante verso il percorso d'accesso e dotato di cespugli, siepi o alberature.

Per quanto riguarda le scale esterne di collegamento fra i terrazzamenti, esse dovranno generalmente mantenere la rampa aderente al muro di terrazzamento, tranne i casi di viottolo gradonato continuo con rampe infossate fra due terrazzamenti laterali. E' prescrittivo l'uso della pietra a vista.

Per quanto concerne le scale esterne di accesso al piano superiore di un fabbricato, esse saranno sempre con rampa aderente al muro del fabbricato (mai perpendicolare allo stesso). In ogni caso le rampe saranno preferibilmente sostenute da muratura (piena o con volte) evitando solette a sbalzo. La scelta del tipo di rivestimento esterno sarà dipendente dal rivestimento adottato per il fabbricato, optando, comunque, fra pietra a vista e intonaco.

Per ottenere un'adeguata integrazione degli interventi nel tessuto urbano ed un migliore

insediamento ambientale e microclimatico potranno essere posizionati all'interno del lotto o di lotti aggregati: aree verdi, pergolati, gazebi, recinzioni.

Le recinzioni dovranno limitare l'impatto paesaggistico nei seguenti modi:

a) quando lo spazio da recintare sia molto ridotto si eviti la creazione di "gabbie" con paletti e traverse, preferendo siepi o muretti di altezza ridotta (50 - 60 cm).
b) quando si debba, invece, recintare una proprietà ampia, con necessità di una recinzione di sicurezza, si adottino preferibilmente materiali naturali come elementi lignei, muri in pietra o intonacati, riducendo al minimo la presenza di barre metalliche ed escludendo le reti e gli elementi prefabbricati.

Per le indicazioni progettuali si pongono due casi:

a) se la recinzione è molto vicina al fabbricato l'elemento dominante sarà lo stesso fabbricato, quindi la recinzione sarà un prolungamento dello stesso e ne adotterà i criteri di scelta formale;
b) se la recinzione è inserita in un ambiente naturale, dovrà evitare contrasti con lo stesso.

Inoltre all'esterno della recinzione dovrà essere ricavato, lungo il marciapiede o la strada al di fuori dell'area destinata al pubblico di transito, uno spazio idoneo per il conferimento separato dei rifiuti urbani domestici al servizio comunale. Tale spazio dovrà essere visibile dalla sede viaria, di facile accesso per i mezzi e gli operatori addetti alla raccolta, ed in luogo che non arrechi pericoli ed intralcio alla circolazione. Nel caso di più unità, gli spazi dovranno essere adeguatamente proporzionati.

Per quanto riguarda le dimensioni dei muri di cinta della proprietà essi saranno costituiti, di norma, da un basamento pieno con soprastante elemento a giorno costituito, preferibilmente, da schermature metalliche a disegno semplice e lineare, non è ammesso l'impiego di reti metalliche a maglia larga se non integrate da siepi sempreverdi. Fatta eccezione per le recinzioni negli ambiti agricoli ENI, E1, E2, E3, EPA1, AIPA aventi elevata estensione e posti a confine di proprietà e non riguardanti i fronti stradali pubblici.

Le uniche reti metalliche ammesse a vista sono quelle in acciaio inossidabile, costituenti tessuti metallici ad uso architettonico composte da gruppi di funi in senso longitudinale e fili tondi in senso trasversale.

Art. 81.5 - Muri di contenimento

I muri di contenimento devono essere sempre realizzati tenendo conto di alcune prescrizioni di carattere quantitativo e qualitativo. In particolare, l'aspetto quantitativo riguarda l'altezza massima con riferimento alla pendenza naturale del terreno, con le seguenti prescrizioni:

a) se la pendenza naturale del terreno è compresa tra 0° e 20°, l'altezza non deve superare i 3,00 metri dal piano di campagna alla sommità del muro;
b) se la pendenza naturale del terreno è compresa tra 20° e 40°, l'altezza non deve superare i 2,50 metri dal piano di campagna alla sommità del muro;
c) se la pendenza naturale del terreno è superiore ai 40°, l'altezza non deve superare i 2,00 metri dal piano di campagna alla sommità del muro.

L'aspetto qualitativo, con le relative prescrizioni, si riferisce al "come" i muri di contenimento devono essere realizzati::

a) in pietra locale preferibilmente reperita in sito;
b) "a secco", con la messa in opera delle pietre secondo la tipologia costruttiva tradizionale (sbozzatura degli elementi lapidei e messa in opera delle pietre a filari tendenzialmente orizzontali con l'impiego degli scarti di lavorazione negli interstizi della muratura);
c) in cemento armato rivestito da pietre disposte secondo la tecnica costruttiva tradizionale (idem come sopra, con o senza la stuccatura esterna dei giunti), avuto riguardo particolare nell'assicurare la permeabilità all'acqua attraverso l'inserimento di barbacani e di opportuno

drenaggio.

I muri di contenimento e di sistemazione esistenti, se sono in cemento armato a vista, devono essere rivestiti con pietre disposte secondo la tecnica costruttiva tradizionale sopra descritta. Le scale dei muri di contenimento devono essere realizzate con le seguenti prescrizioni:

a) deve essere impiegato lo stesso tipo di pietra utilizzata per la realizzazione del muro di contenimento;
b) la rampa deve essere aderente al muro di contenimento, tranne i casi di viottolo gradonato continuo con rampe infossate fra due terrazzamenti laterali.

Art. 81.6 - Viabilità privata

Le strade veicolari private devono rispettare i seguenti requisiti:

a) devono essere realizzate con il minor numero possibile di tornanti, pur rimanendo il più possibile aderenti alla morfologia originaria naturale del terreno;
b) devono avere una pendenza massima non superiore al 20%;
c) per la costruzione di una strada con movimenti di terra l'altezza nella somma tra scavi e riempimenti – in corrispondenza di ogni sezione stradale – non deve superare i 2.50 metri;
d) le rampe di accesso agli interrati devono limitare l'effetto "trincea" determinato dai muri di contenimento sui lati, mascherandolo con l'utilizzo di cespugli, siepi o alberature.

Art. 81.7 - Tetti, manti di copertura, camini

Nel territorio comunale di Costarainera i tetti si presentano con una discreta eterogeneità. Originariamente erano probabilmente quasi tutti a due falde, con manto in tegole marsigliesi, così come si può ancora in parte vedere nel centro storico; oggi la situazione risulta più complessa, con presenza di tetti a padiglione e a più falde, senza una tipologia predominante, sia nei pressi del centro storico sia nei nuclei abitati di più recente realizzazione. Operazioni di ripristino e ampliamento dell'esistente dovranno tener conto di tipologie e materiali originari.

Per le nuove costruzioni si introducono le seguenti prescrizioni, finalizzate al mantenimento di un'immagine caratteristica del paesaggio antropizzato esistente:

a) tetti a due falde, poco sporgenti, con modesta inclinazione che potrà, a seconda dei casi, essere concorde o discorde con la pendenza del terreno;
b) manti di copertura in tegole piane (marsigliesi), con esclusione di coppi o similari, lastre in alluminio o rame, scandole in legno e materiali compositi.
c) camini in muratura, emergenti dalla falda, di piccolo ingombro, con testa di camino a spioventi, escludendo camini esterni addossati al muro di perimetro, ingombri eccessivi e cappelli fantasiosi.

Art. 81.8 - Tettoie e costruzioni precarie

Le tettoie sulle aree libere o sui terrazzi possono essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) la superficie coperta non può superare i 30 mq e la struttura massima al colmo m. 3,50;
b) la struttura deve essere in acciaio o in legno;
c) il manto di copertura deve essere realizzato con i materiali indicati per le coperture o con tensostruttura in tela leggermente inclinata;
d) l'eventuale schermatura può essere ottenuta con barriera vegetale, tende o graticci in legno.
e) Il progetto presentato deve essere completo dei dettagli e dei particolari.

Possono essere in aderenza a parti di edifici o a muri oppure isolate, con copertura a capanna o ad una falda, con inclinazione minima delle falde del 15%.

Le costruzioni precarie esistenti sono riconfermate e devono essere oggetto di adeguamento con l'impiego dei materiali previsti dalle presenti norme; nel caso in cui non vengano adeguate entro 5

anni dalla data di approvazione del P.U.C. dovranno essere demolite.

Art. 81.9 - Murature esterne dei fabbricati

Per quanto riguarda i muri di perimetro del fabbricato, le bucature e i paramenti, gli interventi sull'esistente (ampliamenti, restauri, recupero delle superfetazioni) dovranno perseguire l'obiettivo primario di salvaguardare o ripristinare le caratteristiche costruttive e le scelte formali seguenti:

a) per gli interventi di restauro degli edifici rurali (ante 1940) si perseguirà l'obiettivo di salvaguardare o ripristinare le murature esterne esistenti, rimuovendo dalle facciate i materiali e gli elementi aggiunti in epoca recente che contribuiscono ad alterare la configurazione formale ed architettonica degli edifici;
b) per gli interventi di restauro o di ampliamento dei fabbricati esistenti, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
   b1) se il paramento esterno è rifinito in intonaco, la superficie dei muri dovrà essere finita con intonaco in arenino;
   b2) se il paramento esterno è in pietra a vista, la superficie dei muri dovrà essere finita a rinzaffo (copertura parziale delle pietre) o stilata con calce spenta. La malta impiegata per il rinzaffo o la stilatura dovrà riprodurre fedelmente il colore originario. Sono vietate malte cementizie grigie;
   b3) la tinteggiatura dovrà essere realizzata con i colori tradizionali della gamma delle terre (rosa ligure, giallo ocra o similari), escluso il bianco che può essere utilizzato esclusivamente per le decorazioni pittoriche (fasce marcapiano, mostrine, ecc.).
c) per quanto riguarda i fabbricati di nuova costruzione, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
   c1) il paramento esterno dovrà essere realizzato in intonaco o in pietra a vista da reperire preferibilmente in sito (con superficie a spacco naturale e tagli di dimensione varia non eccessivamente regolarizzati: l'aspetto deve risultare omogeneo ma non artificiale);
   c2) la tinteggiatura dovrà essere realizzata con i colori tradizionali della gamma delle terre, escluso il bianco che può essere utilizzato esclusivamente per le decorazioni pittoriche (fasce marcapiano, mostrine, ecc.)
d) nella realizzazione delle facciate (sia di nuova costruzione, sia esistenti) è vietato realizzare le seguenti opere:
   d1) murature in mattoni faccia a vista, salvo per limitate particolarità architettoniche;
   d2) murature in pietra a vista non appartenente al luogo;
   d3) finiture di intonaco del tipo “graffiato”;
   d4) impiegare intonaci acrilici o plastici e realizzare rivestimenti esterni in materiale ceramico o vetroso o in lastre di pietra (queste ultime possono essere impiegate per l'eventuale zoccolatura dell'edificio).

Art. 81.10 - Aperture fenestrate, infissi e scuri

Per ciò che concerne le aperture fenestrate valgono le seguenti prescrizioni:

a) le aperture fenestrate esistenti degli edifici storici (ante 1940) non potranno essere modificate; inoltre potranno essere riportate allo stato originario le aperture tamponate o modificate di recente nella forma;
b) è ammessa la modifica della forma e delle dimensioni delle aperture fenestrate esistenti in edifici recenti (post 1940);
c) le nuove aperture fenestrate dovranno conformarsi per forma, tipologia e dimensione alle aperture esistenti del fabbricato (se si tratta di ampliamento di un edificio storico); tutte le nuove aperture fenestrate dovranno essere realizzate con prevalenza della dimensione verticale e non dovranno superare la larghezza di 1,20 metri.

Per quanto riguarda infissi e scuri, il riferimento agli esempi esistenti (che fanno parte della cultura e del linguaggio architettonico locale) è guida opportuna sia per gli interventi di ripristino (che cercheranno di utilizzare tecniche e materiali tradizionali), sia per i nuovi insediamenti (che, pur usando materiali e tecniche attuali, li assumeranno come evoluzione coerente di quel linguaggio).

Sono ammessi infissi e serramenti di oscuramento in alluminio elettrocolorato, non lucido, con esclusione di tutte le forme di anodizzazione e in PVC con finitura goffrata non lucida.

Portoncini di ingresso, portoni di chiusura di magazzini o garage, sistemi di oscuramento, inferriate, sopraluci devono coordinarsi con l'ambiente costruito rafforzandone la tipicità o, almeno, non producendo contrasti o stonature. Nel particolare, valgono le seguenti prescrizioni: sono da evitare chiusure con serrande avvolgibili, scuri costituiti da "tapparelle" avvolgibili in legno o plastica, inferriate in anodizzato o con disegni elaborati e stravaganti, sopraluci con vistose vetrate policrome.

Art. 81.11 - Impianti tecnologici

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici valgono le seguenti prescrizioni:

a) ogni edificio dovrà avere tassativamente un'unica antenna;
b) le antenne paraboliche dovranno essere sistemate sulla copertura dell'edificio;
c) per adeguamento igienico, tecnologico e funzionale devono essere eliminate le canalizzazioni di scarico ed i cavi di qualsiasi natura dalle facciate, così come devono essere razionalizzati i percorsi dei canali di gronda e dei pluviali;
d) per gli edifici di nuova costruzione è vietato collocare in facciata tubazioni di distribuzione idrica, scarichi acque bianche e nere, di smaltimento rifiuti, di areazione e dispersione fumi, cavi di rete elettrica e telefonica salvo quelli del gas;
e) per gli edifici esistenti è vietato collocare in facciata tubazioni di distribuzione idrica, scarichi acque bianche e nere, di smaltimento rifiuti, cavi di rete elettrica e telefonica, salvo quelli del gas;
f) le canne di dispersione dei fumi degli edifici esistenti devono essere preferibilmente sistemate all'interno del corpo di fabbrica, non addossate alle murature; nel caso non sia possibile la sistemazione interna, la canna di dispersione dei fumi deve essere realizzata in rame a sezione circolare in maniera coerente alla configurazione architettonica dell'edificio, seguendone l'andamento verticale rettilineo;
g) i pluviali per lo smaltimento delle acque piovane possono essere a vista, ma devono essere realizzati in maniera coerente alla configurazione architettonica dell'edificio, seguendone l'andamento verticale rettilineo e devono essere, come i canali di gronda, in rame o zinco;
h) è vietato impiegare pluviali e canali di gronda in plastica o cemento.

Art. 81.12 - Nuove opere a verde pubblico

Per la salvaguardia del paesaggio urbano consolidato in riferimento alla tipologia vegetale si propone una scelta prevalente di specie vegetali autoctone o esotiche ornamentali acclimatate nell'area costiera adottando soluzioni consone all'ambiente e al paesaggio circostante.

Per i nuovi impianti arborei si fa riferimento alla divisione per classi di grandezza (in base all'altezza che raggiungono alla maturità):

a) > 16 mt. (prima grandezza);
b) 10 – 16 mt. (seconda grandezza);
c) < 10 mt. (terza grandezza).

Fermo restando le disposizioni del Codice Civile agli articoli 892 (distanze dagli alberi) e seguenti, del Nuovo Codice della strada, le realizzazioni di nuove aree a verde, nei nuovi impianti, sia in quelle del verde privato, dovranno essere osservate per gli alberi le seguenti distanze di impianto:

a) distanza minima dagli edifici (dal fusto al fronte dei fabbricati):

- 8,00 mt. per specie di prima grandezza
- 6,00 mt. per specie di seconda grandezza
- 4,00 mt. per specie di terza grandezza, oppure per specie di prima e seconda grandezza con chioma di forma piramidale stretta o colonnare.

b) distanza dai confini:
- 6,00 mt. per specie di prima grandezza
- 4,00 mt. per specie di seconda grandezza
- 3,00 mt. per specie di terza grandezza.

Gli alberi utilizzati devono possedere una giusta proporzione tra altezza e diametro del fusto: ad esempio, per una pianta con circonferenza del fusto di 20-25 cm, l'altezza deve essere di circa 5,50 -6,00 m; per una pianta con circonferenza del fusto di 40-45 cm l'altezza deve essere di circa 8,00-10,00 m.

Nel caso di banchine alberate utilizzate a verde o a parcheggio si deve rispettare l'area di pertinenza degli alberi, basata sullo sviluppo dell'apparato aereo e di quello radicale,che è definita dalla circonferenza a terra avente come centro il fusto dell'albero secondo il seguente schema:

a) esemplari monumentali o di pregio si prevede l'area della proiezione della chioma;
b) h > 16 m si prevede una proiezione a terra di 3 m di raggio;
c) h 10 – 16 m si prevede una proiezione a terra di 3;
d) h < 10 m si prevede una proiezione a terra di 2.

Le aree di pertinenza degli alberi possono essere interessate dalla posa in opera di pavimentazioni superficiali permeabili corredata da specifiche e dettagliate prescrizioni per l'esecuzione dei lavori, a condizione che sia mantenuta un'area di terreno nudo circostante il fusto, della seguente ampiezza:

a) esemplari monumentali o di pregio: 12 mq;
b) h > 16 m : 8 mq;
c) h 10 – 16 m : 4 mq;
d) h < 10 m : 2 mq.

Art. 81.13 - Parcheggi

Nei parcheggi di superficie, sia pubblici che privati, dovrà essere messo a dimora 1 albero ogni 50 mq di superficie utile.

Le tipologie di parcheggi ammesse sono: a raso con alberature, coperti da verde pensile, coperti da pergolato. I parcheggi coperti a verde pensile dovranno essere coperti da una stratigrafia di terreno delineata specificamente nel precedente art. 81.12.

Tra i materiali destinati alla realizzazione degli spazi di relazione (percorsi e vialetti di collegamento tra spazi pubblici e privati, camminamenti, aree di sosta, piazze delle aree pubbliche, ecc.) sono da preferire quelli descritti nell'articolo seguente, art. 81.14.

Art. 81.14 - Pavimentazioni , muri di sostegno, aree verdi, superfici ed aree libere dell'ambito

Al fine di ridurre al massimo le superfici impermeabilizzate, gli spazi non edificati, di pertinenza dell'edificio, dovranno essere sistemati a prato, cespugli ed alberature autoctone o esotiche ornamentali acclimatate nell'area costiera, così da assicurare la permeabilità del terreno. Le aree di pertinenza degli edifici potranno essere destinate a verde privato e pubblico, percorsi pedonali, parcheggi.

I muri di sostegno saranno in pietra o in c.a. rivestito in pietra locale, cosi come descritti al paragrafo 80.5.

Aree verdi con funzione di controllo microclimatico potranno essere poste in prospicienza dei fronti degli edifici nord e sud; dovranno essere utilizzate essenze autoctone od esotiche acclimatate nel paesaggio locale, importante è anche la piantumazione di alberi da frutta con funzione sia

decorativa che alimentare.

Per le aree pubbliche (sono compresi in questa categoria i parcheggi e le aree di sosta all'aperto, i percorsi pedonali, le piazze, ecc) devono essere privilegiati materiali ecocompatibili integrabili nell'ambiente e nel paesaggio, quali, a titolo d'esempio:

a) i grigliati carrabili realizzati in HDPE riciclabili e stabilizzati ai raggi U.V., di altezza almeno di cm 4. Provvisti di asole di comunicazione e drenaggio di dimensione fino a 27x15 mm con luce trasversale e longitudinale a funzione aerobica, dotati di micro vaschette predisposte in ogni alveolo atte a creare una riserva d'acqua pari a 1,5 lt/mq., costituiti dal lato superiore da un reticolo di costole e dal lato inferiore da un reticolo di canali intercomunicanti atti a ricevere la sabbia sottostante, conferendo estrema stabilità, formato da un mix di alveoli di varie forme geometriche (cerchi, quadrati, rombi e trapezi) e da costole, struttura elastica e resistente, certificati a 187 ton/mq. ,superficie antiscivolo provvista di spuntoncini arrotondati. Destinati ad un riempimento con terriccio organico, torba e sabbia mantenendosi appena al di sotto del bordo ed alla semina per la formazione del manto erboso;
b) i masselli fotocatalitici che assorbono le polveri sottili, abbassando la soglia di inquinamento e proteggendo la salute;
c) il calcestruzzo con cromofibre composto da sabbia e inerti locali e prodotto come un calcestruzzo, per ottenere un pavimento con un ritiro perfettamente controllato, una superficie rugosa ed anti-fessurazione, antisdrucciolo, resistente alle abrasioni e un'elevata durata;
d) le pavimentazioni naturali in terra stabilizzata al fine di conseguire un manufatto che esteriormente assume l'aspetto della terra battuta, ma che presenta ottime caratteristiche di stabilità interna, portanza e resistenza agli agenti atmosferici, rimuovendo le pellicole organiche attive consentendo una soddisfacente cementazione intergranulare derivante dall'azione del cemento disperso nella terra da trattare.
e) autobloccanti con colorazioni e naturalezza della pietra, resistenti, privi di esigenze di manutenzione.
f) pietra naturale in lastre grezze, lavorate o semilavorate per svariate applicazioni come pavimentazioni, rivestimenti e bordure stradali, etc. Caratterizzati dalla forma squadrata e dalle coste segate, sono adatte ad utilizzi esterni per pavimentazioni sia di piccole che di grandi superfici. Fornibili con piano a colore vario od omogeneo.
g) Ghiaino di fiume lavato.
h) Asfalto cantonato da riquadri in pietra naturale.

Per quanto riguarda le aree private, detti materiali, non assumono carattere prescrittivo, ma assumono valore di esempio positivo da considerare ai fini di una coerenza compositiva a vantaggio dell'opera nella sua interezza.

Art. 81.15 - Sistemi di raccolta e riutilizzo di acque meteoriche

Al fine di non peggiorare le condizioni idrogeologiche e della salvaguardia ambientale dei settori interessati dagli interventi edificatori, dovrà essere garantito il controllo delle acque meteoriche ed il loro deflusso tramite progettazione, preliminarmente a ciascun ambito d'intervento, di specifici sistemi di intercettazione, raccolta e smaltimento(v. Regolamento regionale N° 4 del 10.7.2009).
Ai fini del risparmio idrico di cui all'art. 146 D.lgs 152/2006 i nuovi interventi dovranno privilegiare reti duali di distribuzione delle acque per utilizzare le acque meteoriche e grigie.

Le acque meteoriche intercettate dalle superfici impermeabilizzate di nuova realizzazione, raccolte da gronde o canalizzazioni, dovranno essere opportunamente captate, convogliate e smaltite nella rete pubblica o, tramite apposita canalizzazione privata o consortile, nel più vicino colatore superficiale, previa adeguata verifica, in entrambi i casi, dell'idoneità del ricettore.

In alternativa, in accordo con le indicazioni del Piano di Bacino, si potrà prevedere il ricorso alla costruzione di vasche di laminazione interrate a tenuta, opportunamente ubicate a valle delle superfici da impermeabilizzare, aventi capacità tale da recepire i volumi d'acqua di prima pioggia (primi 15 minuti di precipitazione), con previsione di uno scroscio d'intensità pari a mm/h 100, corrispondente a mm 25 (m 0,025) in 15' di pioggia. Le acque raccolte all'interno delle suddette vasche potranno essere riutilizzate a fini irrigui ed antincendio (in quest'ultimo caso previa verifica, approvazione e successiva convenzione con il locale comando dei Vigili del Fuoco).

Per ogni intervento, per le piazzole, per i parcheggi, per la via d'accesso al singolo edificio e per i marciapiedi è opportuno il ricorso all'utilizzo di pavimentazioni tipo elementi autobloccanti, o simili, i quali garantiscono un buon drenaggio lungo le giunture (spaziatura mm 6 circa, in modo tale che la superficie permeabile totale sia pari o maggiore al 25 % dell'area complessiva coperta da elementi autobloccanti o altri similari con posa permeabile e drenante), eliminando o, quanto meno, riducendo in modo significativo i deflussi superficiali concentrati e diffusi; ovviamente, il piano di posa delle suddette pavimentazioni dovrà essere costituito esclusivamente da uno strato di base in sabbia (granulometria > mm 2), evitando, quindi, ogni tipo di impermeabilizzazione.

Per quanto riguarda le superfici interessate dalla viabilità carrabile e dai parcheggi a cielo aperto, non realizzate con pavimentazioni ad elementi autobloccanti la superficie scolante dovrà essere realizzata con pendenze tali da raccogliere le acque meteoriche attraverso la rete di pozzetti e di griglie presenti nella superficie impermeabilizzata.

Art. 81.16 - Piscine

E' ammessa la realizzazione di piscine scoperte destinate esclusivamente all'uso privato di pertinenza delle singole abitazioni. Il progetto dovrà contenere l'indicazione delle modalità di smaltimento e trattamento dell'acqua nel rispetto delle norma igienico-sanitaria vigente in materia e la possibilità di approvigionamento in base alla disponibilità idrica.

Esse dovranno sempre essere inserite nel profilo del terreno sistemato, avere forma geometrica rettangolare, colorazioni tendenti al rosa o alle gradazioni della terra, con esclusione del colore azzurro, integrate a strutture architettoniche esistenti quali muri di contenimento, bordate in materiale lapideo o legno antisdrucciolo.

E' altresì ammessa la realizzazione di locali accessori interrati nelle balze del terreno sistemato per servizi igienici, spogliatoi, locali impianti tecnici. Sono ammesse bio-piscine depurate completamente con metodi naturali: piante ossigenanti, depurative ed ombreggianti in percentuali individuali ad ogni impianto, substrati specifici, ossigenazione naturale, microrganismi per l'avviamento e filtri fissi si collocano nelle due aree essenziali: il lago sorgivo e le zone di rigenerazione.

Art. 81.17 - Verde pensile

Si definisce verde pensile la "tecnologia per la realizzare opere a verde su superfici non in contatto con il suolo naturale".

Oggetto di intervento pensile possono essere, quindi, non solo coperture, tetti e terrazze, ma anche parcheggi interrati, gallerie e altre forme di arredo urbano. In situazioni progettuali di questo tipo, tale tecnica è da preferirsi al semplice ricarico (anche abbondante) di terreno vegetale in quanto il verde pensile assicura, attraverso una stratigrafia estremamente contenuta e alleggerita, la costituzione di un insieme "substrato–riserva d'acqua" ottimale e duraturo negli anni per una più che soddisfacente crescita di specie arboree, arbustive ed erbacee.

L'altezza totale della stratigrafia deve essere studiata e proporzionata in funzione alla tipologia di verde che si intende realizzare (verde estensivo, verde intensivo,ecc.). E' da prevedere l'impiego delle seguenti tipologie di stratigrafia che si basano su alcune caratteristiche comuni:

a) telo antiradice con resistenza alle azioni chimiche e meccaniche delle radice sulla guaina

quali, ad esempio, teli in P.V.C. o poliolefine;
b) strato drenante comprensivo al suo interno di adeguata riserva d'acqua sempre garantita e comunque proporzionale allo spessore della stratigrafia sovrastante;
c) tessuto divisorio per dividere permanentemente lo strato drenante di accumulo dell'acqua dello strato coltivo;
d) terriccio alleggerito con fattore di compattazione basso o con scarsa o nulla presenza di particelle fini.

In linea di massima gli interventi di manutenzione e agronomici di un giardino pensile non sono dissimili da quelli adottati per il verde in piena terra. In aggiunta occorre anche prevedere interventi di manutenzione specialistica rivolti agli elementi tecnici che compongono gli impianti di drenaggio e di irrigazione.

Art. 81.18 - Alberature

In generale, nel caso di nuovi insediamenti o ampliamenti, si cercherà di mantenere le alberature esistenti quando queste siano originarie dell'ambiente (in particolare: ulivi, querce, pini). In caso di necessario abbattimento di alberature esistenti, queste saranno sostituite da nuove messe a dimora nelle vicinanze.

Per nuovi insediamenti in aree prive di alberature è necessario costituire, nell'area di proprietà dove insiste la nuova costruzione, degli spazi alberati tali che sia rispettato il rapporto minimo di un albero ogni 20 mq di superficie. Tale rapporto minimo deve essere verificato anche nel caso di aree con alberature esistenti.

Per quanto riguarda il tipo di essenze arboree da utilizzare non è possibile generalizzare, tuttavia, come orientamento, si farà riferimento ai tipi di essenze arboree più comunemente presenti nelle vicinanze.

Art. 81.19 - Elementi di valore storico-architettonico da tutelare

Il termine tutelare significa sia mantenere sia ripristinare e valorizzare. Conservare e valorizzare la tipicità, e quindi l'identità, dei luoghi è infatti uno degli obiettivi principali da perseguire per favorire un possibile equilibrio del sistema contrastandone il degrado.

Pertanto l'indirizzo progettuale sarà uno solo e consisterà nell'individuare gli elementi di valore storico-architettonico e tutelarli.

A titolo solo indicativo, non potendo fare una casistica completa, si elencano i principali elementi di valore storico-architettonico:

- centro storico
- chiese di San Giovanni Battista e di Sant'Antonio
- oratorio di San Carlo
- ruderi della chiesa di San Sebastiano
- ospedale "Novaro" e Istituto Elioterapico "Barellai"
- sistema di volte passanti e porticati (vedi viabilità interna al centro storico)
- scala su arco rampante
- portali con decorazioni in ardesia
- sistemi di architravatura con arco di scarico in pietra
- solai portati da volte di vario tipo (a botte, a crociera, a vela)
- nicchie e cappelle ricavate nei muri esterni
- tessiture murarie in pietra
- soglie, davanzali, cornici in ardesia
- inferriate, griglie in ferro battuto
- forni esterni in pietra

Art. 81.20 - Elementi di valore storico-ambientale da tutelare

Anche in questo caso il termine tutelare significa sia mantenere sia ripristinare e valorizzare.

Gli elementi storico-ambientali del paesaggio del territorio del comune di Costarainera concorrono a definire la specificità dei luoghi e quindi meritevoli di conservazione e valorizzazione. A titolo d'esempio, si indicano i seguenti elementi:

- ricoveri agricoli
- percorsi pedonali storici sterrati
- mulattiere con fondo lastricato
- muri a secco a sostegno di terrazzamenti o in fregio a percorsi pedonali e stradali
- muretti di recinzione e confine in pietra
- muro di contenimento della passeggiata a mare
- punti panoramici
- area della Torre del Poggio

Art. 81.21 - Elementi geografico-morfologici da tutelare

E' previsto l'assoluto rispetto del crinale che divide i due ambiti territoriali (nella porzione meridionale) della Punta Santo Stefano e della Valle San Lorenzo, così come definiti dal P.T.C.P., della linea di crinale Monte della Costa-Sant'Antonio che prosegue lungo la valle del rio dei Piani (ad ovest), delle cime dell'allineamento Monte della Costa-Fosso Scause-Rio San Lorenzo (a nord) e di ogni altra cima presente nel territorio comunale, del Rio San Lorenzo, del torrente San Lorenzo e dei rii minori. Si dovrà evitare l'impoverimento estetico delle cime e dei crinali evitando interventi di trasformazione quali per esempio la messa in opera di manufatti oltrepassanti la quota di crinale, la posa in opera di antenne, tralicci o la costruzione di edifici sulla sommità.

Andranno ugualmente tutelate e preservate le sorgenti.

Art. 81.22 - Elementi vegetazionali da tutelare

Si dovranno tutelare anche gli elementi vegetazionali presenti sul territorio comunale. Gli elementi principali, in sintesi e a titolo indicativo, sono i boschi di pini d'Aleppo e di querce climaciche, così come evidenziati nella *Tavola 14.1 – Uso del suolo*. Vanno aggiunte le colture olivicole presenti in maniera significativa sul territorio.

Art. 81.23 - Barriere architettoniche

La progettazione esecutiva delle opere pubbliche e private deve essere fatta nel rispetto dei requisiti previsti dalle leggi in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

In sede di costruzione e/o adeguamenti di percorsi pedonali dovranno essere rispettate le norme per facilitare i portatori di handicap (legge n. 118 del 30/03/1971, D.P.R. n. 384 del 27/01/1978, decreto n. 236 del 14/06/1989, legge n. 13 del 09/01/1989, L.R. n. 15 del 12/06/1989 e ss.mm.ii.), con priorità all'eliminazione di “risalti” mediante la creazione di rampe di raccordo.

Inoltre, dovrà essere consentita e facilitata la circolazione e la sosta dei veicoli previsti al servizio del pedone con “capacità di deambulazione sensibilmente ridotta”.

I marciapiedi dovranno essere mantenuti liberi da impedimenti quali auto, moto, biciclette in sosta, contenitori per i rifiuti solidi urabi, ecc. e la loro usufruibilità non dovrà essere ridotta alla presenza anche localizzata di paletti e/o pali segnaletici.

Art. 81.24 – Manufatto destinato a pubblico esercizio

Per manufatto destinato a pubblico esercizio si intende un bar, ristorante o altro locale pubblico dove si possono consumare da seduti o in piedi al banco, bevande e cibi. La soluzione progettuale consentita, in ambito di riqualificazione del litorale ARL, dovrà essere idonea a valorizzare il parco costiero ciclo-pedonale del Ponente Ligure. Il volume architettonico dovrà essere risolto con forme

semplici e costituito da un unico corpo, a forma di parallelepipedo, dove non dovranno essere presenti salti di quota leggibili sui quattro fronti. L'altezza massima consentita sarà pari a 3,50 m. e la superfici agibile massima pari a 100 mq.; inoltre dovranno essere rispettate le distanza minime da strade, confini e fabbricati esistenti. Il progettista dovrà prestare molta attenzione alla progettazione bioclimatica e sostenibile andando a utilizzare materiali a basso consumo energetico e a basso impatto con il paesaggio naturalistico, facili da smaltire che possano essere recuperati e riciclati. La scelta progettuale, quindi dovrà ricadere sull'uso di elementi naturali per armonizzare il più possibile il nuvo edificato con il contesto paesaggistico. I materiali consigliati sono legno, legno lamellare , acciaio, acciao corten, rame e vetro.

La copertura dovrà essere piana; mentre le bucature sui fronti dovranno essere a forma rettangolare (consentite anche grandi aperture) in maniera da creare una prevalenza di vuoti sui pieni. La superficie accessoria utilizzabile sarà pari al 30% della superficie agibile: la sua copertura potrà essere realizzata con tende (senza l'installazione di binari per lo scorrimento delle tende) o con verde arrampicante su cavi di acciaio, pergole e gazebi in sintonia per tipologie e materiali con i caratteri architettonici dell'edificio. Non sono ammessi porticati ,tettoie logge. Per proteggere l'area bar/ristoro all'esterno dal vento si potranno disporre schermature di vetro . La collocazione degli arredi esterni non dovrà essere episodica o disordinata né alterare sensibilmente le visuali panoramiche percepibili dall'Aurelia.

Si dovrà evitare di interrompere le linee dominanti del paesaggio e del quadro panoramico della zona ed di ogni altro elemento caratteristico. Il nuovo volume rispettando l'ambiente circostante non dovrà creare contrasti che colpiscano l'osservatore; le sue dimensioni saranno confrontabili con le altezze delle alberature esistenti, con l'ampiezza del percorso pedonale, e così via. In particolare esso dovrà essere collocato in area meno acclive vicino all'ambito AR4, in posizione non emergente rispetto al tracciato della strada statale Aurelia e a monte del percorso pedonale esistente da potenziare che è alternativo alla pista ciclopedonale che corre in galleria. Il rapporto edificio suolo dovrà rispettare il profilo naturale del terreno evitando sbancamenti e riporti di terra eccessivi. Il nuovo manufatto dovrà garantire, nel suo rapporto con il mare, visibilità e accessibilità.

Art. 82 - Prescrizioni per la riqualificazione architettonica ed energetica e per l'uso delle energie rinnovabili

Al fine di introdurre criteri innovativi nel campo del risparmio energetico ed ambientale (v. in particolare art. 26 e 27 LR N° 22 del 29.5.2007) è ammessa una sperimentazione architettonica nel rispetto dei caratteri fondamentali della presente norma in rispetto altresì a ciò che viene richiesto in ambito di contenimento energetico dalla legislazione nazionale e regionale. Si richiama: il D.lgs. n. 192 del 19/08/05 nonché D.lgs. n. 311 del 29/12/06, il D.P.R. n. 59 del 2007, e non ultima la L.R. n. 22 del 29/05/07, per la quale almeno il 50% della produzione dell'acqua calda sanitaria deve avvenire tramite tecnologia del solare termico.

Al fine di aumentare l'efficienza energetica dell'involucro disperdente sono ammesse logge, schermature fisse e persiane mobili, pergole, graticci a verde, nonché coperture tecnologiche a captazione energetica (solare termico, solare fotovoltaico).

Per quanto riguarda le logge, esse potranno essere presenti in ogni alloggio con funzione prevalente di tampone e di filtro climatico stagionale oltre che per il gradimento estetico. Le strutture saranno preferibilmente in legno o metallo zincato e dotate di fili per permettere la crescita di vegetazione rampicante.

Inoltre ogni alloggio può dotarsi di una copertura a falde con funzione di copertura tecnologica finalizzata alla conservazione e solarizzazione, che alloggi ed integri, secondo la migliore esposizione solare, collettori solari termici e/o pannelli fotovoltaici per la produzione autonoma di

energia elettrica.

Nello specifico, per i pannelli fotovoltaici situati sulle coperture, essi dovranno essere integrati nella struttura dell'edificio o, in alternativa, complanari al piano tangente del tetto. I moduli e i componenti degli stessi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

1) moduli e componenti speciali, sviluppati specificatamente per integrarsi e sostituire elementi architettonici di edifici quali:
   a) coperture degli edifici;
   b) superfici opache verticali;
   c) superfici trasparenti o semitrasparenti sulle coperture;
   d) superfici apribili e assimilabili quali porte, finestre e vetrine anche se non apribili comprensive degli infissi;
2) moduli e componenti che abbiano significative innovazioni di carattere tecnologico;
3) moduli progettati e realizzati industrialmente per svolgere, oltre alla produzione di energia elettrica, funzioni architettoniche fondamentali quali:
   a) protezione o regolazione termica dell'edificio, ovvero il componente deve garantire il mantenimento dei livelli di fabbisogno energetico dell'edificio ed essere caratterizzato da trasmittanza termica comparabile con quella del componente architettonico sostituito;
   b) moduli progettati per garantire tenuta all'acqua e conseguente impermeabilizzazione della struttura edilizia sottesa;
   c) moduli progettati per garantire tenuta meccanica comparabile con l'elemento edilizio sostituito.

Inoltre, i moduli e i componenti dovranno essere installati secondo le seguenti modalità:

1) i moduli devono sostituire componenti architettonici degli edifici;
2) i moduli devono comunque svolgere una funzione di rivestimento di parti dell'edificio, altrimenti svolta da componenti edilizi non finalizzati alla produzione di energia elettrica;
3) da un punto di vista estetico, il sistema fotovoltaico deve comunque inserirsi armoniosamente nel disegno architettonico dell'edificio.

I moduli e i componenti speciali fotovoltaici svolgono una funzione di rivestimento di parti dell'edificio (coperture a falde, coperture piane, facciate verticali, facciate inclinate, superfici continue), altrimenti svolta da componenti edilizi non finalizzati alla produzione di energia elettrica. I moduli speciali o componenti speciali fotovoltaici sono tali per cui la loro rimozione compromette la perfetta funzionalità dell'edificio.

In caso di più edifici aggregati e/o in linea si potranno utilizzare impianti fotovoltaici al fine di sopperire il consumo elettrico derivante dall'illuminazione delle parti comuni e dagli altri consumi (ascensori, pompe, motori, ecc.)

Il volume introdotto come tetto captante e degli ambienti di sottotetto (utilizzabili per l'installazione degli accumuli termici, necessari per gli impianti solari termici, e degli "inverter" e quadri elettrici oltre all'impiantistica di controllo per gli impianti fotovoltaici), saranno considerati un volume tecnico.

Devono essere privilegiati i materiali naturali ed ecologici. Tenendo conto dell'analisi ambientale del "ciclo di vita" che valuta gli impatti ambientali dei prodotti considerandoli in tutta la loro vita: dal reperimento delle materie prime, alla produzione, all'utilizzo, alla manutenzione, fino al termine della vita utile o cosiddetta di servizio che può tradursi in riutilizzo, riciclo o smaltimento.

I materiali da costruzione devono essere selezionati in base alla loro natura ed origine al loro "ciclo di vita" manifattura, uso potenzialità di riuso e riciclaggio, grado di sicurezza per la persona e per l'ambiente. Essi devono inoltre:

a) garantire il minor rischio ambientale;
b) richiedere il minor dispendio energetico;

c) avere minimo o ridotto a zero l'impatto ambientale;
d) non essere un potenziale pericolo per la salute dell'uomo, evitando l'emissione di gas e sostanze tossiche;
e) essere stabili, permanenti, durevoli per le condizioni d'uso prevalenti;
f) attenersi a criteri culturali, storici e sociali propri del luogo;
g) superare la compatibilità ambientale passiva e offrire un contributo positivo al miglioramento del proprio intorno nel rispetto e nel recupero ambientale in termini bioclimatici.

Un altro principio di cui tenere conto nella scelta dei materiali è la permeabilità al vapore delle pareti perimetrali con un a corretta valutazione dei fenomeni di condensazione in relazione all'isolamento della parete, evitando la sigillatura della pellicola superficiale sia con intonaci, sia con pitture non permeabili ed evitando disporre strati isolanti deperibili atti alla formazione di condensa.

Art. 83 - Viabilità pedonale

Nella cartografia *14.3 – Tavola di Sintesi* sono stati individuati i percorsi pedonali, i tratti di strada panoramici, i punti panoramici e le culminazioni panoramiche. Tali percorsi dovranno essere valorizzati nel loro tracciato originario, conservati all'uso attuale e riattati con l'utilizzo di materiali tradizionali.

I punti panoramici, così come i tratti di strada panoramici dovranno essere altresì tutelati, evitando la messa in opera di soluzioni palesemente antiestetiche di confine stradale (guard-rail), privilegiando soluzioni meno invasive quali i paletti in pietra e in metallo. Contestualmente, è tassativamente proibita la realizzazione di qualsiasi manufatto che possa essere d'ostacolo alla fruizione panoramica e/o schermare la visuale della sede stradale. E' ammesso l'uso di materiale naturale (per esempio legno) e la piantagione di siepi.

Particolare attenzione andrà posta nel mantenimento e nella valorizzazione dei tratti di strada panoramici e dei punti panoramici presenti nell'ambito, cosi come indicato nella cartografia *14.3 – Tavola di Sintesi.*

Art. 84 - Margini di flessibilità della disciplina paesistica

In generale non sono ammessi discostamenti dalle norme di cui alla presente disciplina paesistica. In casi eccezionali, motivati da particolari esigenze architettoniche, tecniche (per esempio igienico-sanitarie, prevenzione incendi) o paesaggistiche, i margini di flessibilità della disciplina paesistica consentono la realizzazione dell'opera di progetto previa presentazione di un'istanza per il rilascio delle autorizzazioni di competenza.

INDICE

CAPITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Generalità
Art. 2 – Elementi di indirizzo delle trasformazioni fisiche e funzionali
Art. 3 – Applicazione del Piano Urbanistico Comunale, modalità di attuazione e contenuti del PUC
Art. 4 – Livello Puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
Art. 5 – Lettura delle norme e delle simbologie grafiche – Descrizioni puntuali
Art. 6 – Tipologie di interventi urbanistico edilizi
Art. 6.1 – Manutenzione ordinaria
Art. 6.2 – Manutenzione straordinaria
Art. 6.3 – Restauro
Art. 6.4 – Risanamento conservativo
Art. 6.5 – Ristrutturazione edilizia
Art. 6.6 – Requisiti igienico-sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari
Art. 6.7 – Mutamento di destinazione d'uso senza opere
Art. 6.8 – Cambiamento di destinazione d'uso
Art. 6.9 – Sostituzione edilizia
Art. 6.10 – Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale
Art. 6.11 – Ristrutturazione urbanistica
Art. 6.12 – Pertinenze di un fabbricato
Art. 6.13 – Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione. Distanze dai confini, dalle strade, dai muri
Art. 6.14 – Parcheggi privati
Art. 7 – Risparmio energetico. Solare termico. Fotovoltaico
Art. 8 – Destinazioni d'uso
Art. 9 – Agriturismo
Art. 10 – Deroghe
Art. 11 – Immobili condonati
Art. 12 – Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del P.U.C.
Art. 13 – Edifici esistenti
Art. 14 – Ampliamenti
Art. 15 – Disciplina dei locali interrati
Art. 16 – Serre
Art. 17 – Calamità naturali
Art. 18 – Disciplina relativa ai vincoli sul territorio
Art. 18.1 – Fascia di rispetto stradale
Art. 18.2 – Fascia di rispetto ferroviario
Art. 18.3 – Fascia di rispetto cimiteriale
Art. 18.4 – Fascia di rispetto dei corsi d'acqua
Art. 18.5 – Fascia di rispetto di sorgenti e punti di presa di acque destinate al consumo potabile
Art. 18.6 – Fascia di rispetto degli elettrodotti – Trasporto di energia elettrica
Art. 18.7 – Fascia di rispetto del metanodotto
Art. 18.8 – Fascia di rispetto del depuratore
Art. 19 – Edifici e aree vincolate
Art. 20 – Ritrovamenti e scoperte archeologiche
Art. 21 – Reti elettriche
Art. 22 – Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

Art. 23 – Disposizioni comuni alle varie zone, chioschi, tettoie isolate, box auto, difesa del suolo e attività produttive esistenti
Art. 24 – Demolizione di fabbricati esistenti per la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici
Art. 25 – Centro abitato

CAPITOLO II – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI
Art. 26 – Superficie agibile e superficie accessoria
Art. 27 – Locali interrati
Art. 28 – Superficie netta di vendita
Art. 29 – Volume virtuale
Art. 29bis Volume geometrico
Art. 30 – Lotto asservibile
Art. 31 – Indice di utilizzazione insediativa
Art. 32 – Superficie asservita
Art. 33 – Superficie coperta
Art. 34 – Rapporto di copertura
Art. 35 – Distanze
Art. 36 – Altezza
Art. 37 – Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive
Art. 38 – Linea di gronda
Art. 39 – Numero dei piani
Art. 40 – Locali tecnici
Art. 41 – Sagoma
Art. 42 – Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio
Art. 43 – Lotto minimo
Art. 44.1 – Disciplina relativa alle destinazioni commerciali
Art. 44.2 – Dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela e di spazi per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci
Art. 44.3 – Accessibilità alle aree di sosta e manovra da parte dei veicoli adibiti al rifornimento merci

CAPITOLO III – ATTUAZIONE DEL PUC
Art. 45 – Attività edilizia
Art. 46 – Edilizia residenziale sociale
Art. 47 – Disciplina e programmazione dell'offerta turistico-ricettiva
Art. 48 – Interventi di recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio
Art. 49 – Permeabilità dei suoli

CAPITOLO IV – DISCIPLINA DELLE SINGOLE AREE DI PIANO
NORME DI CONFORMITA' AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE
Art. 50 – A – Centro storico e di particolare pregio ambientale
Art. 51 – AR1 – Ambito di conservazione e di rispetto del nucleo storico di Costarainera
Art. 52 – AR2 – Ambito di conservazione e di rispetto
Art. 53 – AR3 – Ambito di riqualificazione
Art. 54 – AR4 – Ambito di riqualificazione (Barellai)
Art. 55 – AR5 – Ambito di riqualificazione dell'ex Complesso Ospedaliero (Novaro)
Art. 56 – ARL – Ambito di riqualificazione del litorale

Art. 57 – ARP – Ambito di riqualificazione per aree produttive
Art. 58 – AC1 – Ambito di riqualificazione e completamento dei tessuti edificati (Piani Paorelli)
Art. 59 – AC2 – Ambito di riqualificazione e completamento dei tessuti edificati (Pozzi Pantai)
Art. 60 – AC3 – Ambito di riqualificazione e completamento dei tessuti edificati (Sant'Antonio)
Art. 61 – AC4 – Ambito di completamento dei tessuti edificati (Piani Paorelli)
Art. 62 – AC5 – Ambito di completamento dei tessuti edificati (Piani Paorelli)
Art. 63 – AC6 – Ambito di completamento dei tessuti edificati (Pozzi Pantai)
Art. 64 – AIPA – Ambito di insediamento produttivo agricolo
Art. 65 – E1, E2, E3 – Ambito di produzione agricola
Art. 66 – EPA1 – Ambito di presidio ambientale
– ENI – Ambito non insediabile
NORME DI CONGRUENZA DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE
Art. 67 – DT – Distretto di trasformazione a destinazione turistico-ricettiva all'aria aperta
Art. 68 – DP1 – Distretto di trasformazione per aree produttive
Art. 69 – DP2 – Distretto di trasformazione per aree produttive

CAPITOLO V – DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO
Art. 70 – Attuazione di servizi e infrastrutture– Perequazione urbanistica
Art. 71 – Viabilità
Art. 72 – Urbanizzazione secondaria

CAPITOLO VI – NORME GEOLOGICO-TECNICHE
Art. 73 – Introduzione
Art. 74 – Ambito di applicazione
Art. 75 – Indagini geologiche
Art. 75.1 – Obbligo di redazione della relazione geologica e geotecnica
Art. 75.2 – Allegati grafici e cartografici
Art. 75.3 – Omissione delle indagini geognostiche
Art. 76 – Norme a carattere generale
Art. 76.1 – Norme per le zone urbanizzate
Art. 76.2 – Compatibilità con il Piano di Bacino
Art. 76.3 – Norme di salvaguardia idrologica ed idraulica
Art. 76.4 – Distanza dai corsi d'acqua
Art. 76.5 – Norme di tutela idrogeologica
Art. 76.6 – Reti idriche e fognarie
Art. 76.7 – Zone soggette a vincolo idrogeologico
Art. 76.8 – Norme di salvaguardia dell'assetto del litorale
Art. 76.9 – Norme per i Piani Urbanistici Operativi e per i Permessi di Costruzione unitari
Art. 77 – Norme specifiche di zona
Art. 77.1 – Zone di tipo “A”
Art. 77.2 – Zone di tipo “B”
Art. 77.3 – Zone di tipo “C”
Art. 77.4 – Zone di tipo “D”
Art. 78 – Elementi di microzonazione sismica

CAPITOLO VII – DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE
Art. 79 – Definizione degli elementi tipologici
Art. 79.1 – Edifici a schiera

Art. 79.2 – Edifici isolati (villa o palazzina) in ambito urbano
Art. 79.3 – Edifici isolati in ambito agricolo
Art. 79.4 – Edifici in linea
Art. 79.5 – Ricoveri agricoli
Art. 79.6 – Capannoni in ambiti produttivi
Art. 80 – Obiettivi generali
Art. 81 – Indirizzi progettuali generali
Art. 81.1 – Volumi e loro inserimento nell'ambiente
Art. 81.2 – Adattamento della costruzione al terreno
Art. 81.3 – Interrati
Art. 81.4 – Accessi, scale esterne, pergolati, recinzioni
Art. 81.5 – Muri di contenimento
Art. 81.6 – Viabilità privata
Art. 81.7 – Tetti, manti di copertura, camini
Art. 81.8 – Tettoie e costruzioni precarie
Art. 81.9 – Murature esterne dei fabbricati
Art. 81.10 – Aperture fenestrate, infissi e scuri
Art. 81.11 – Impianti tecnologici
Art. 81.12 – Nuove opere a verde pubblico
Art. 81.13 – Parcheggi
Art. 81.14 – Pavimentazioni, muri di sostegno, aree verdi, superfici ed aree libere dell'ambito
Art. 81.15 – Sistemi di raccolta e riutilizzo di acque meteoriche
Art. 81.16 – Piscine
Art. 81.17 – Verde pensile
Art. 81.18 – Alberature
Art. 81.19 – Elementi di valore storico-architettonico da tutelare
Art. 81.20 – Elementi di valore storico-ambientale da tutelare
Art. 81.21 – Elementi geografico-morfologici da tutelare
Art. 81.22 – Elementi vegetazionali da tutelare
Art. 81.23 – Barriere architettoniche
Art. 81.24 – Manufatto destinato a pubblico esercizio in ARL
Art. 82 – Prescrizioni per la riqualificazione architettonica ed energetica e per l'uso delle energie rinnovabili
Art. 83 – Viabilità pedonale
Art. 84 – Margini di flessibilità della disciplina paesistica

Scheda 1 – Volumi e loro inserimento nell'ambiente (Rif. Art. 81.1)
Scheda 2 – Adattamento della costruzione al terreno (Rif. Art. 81.2)
Scheda 3 – Interrati (Rif. Art. 81.3), accessi (Rif. Art. 81.4), viabilità privata (Rif. Art. 81.6)
Scheda 4 – Muri di contenimento (Rif. Art. 81.5)
Scheda 5 – Tetti, manti di copertura, camini (Rif. Art. 81.7)
Scheda 6 – Recupero edifici rurali
Scheda 7 – Coni visivi (Rif. Art. 81.20, 81.22)
Scheda 8A – Edifici a schiera (Rif. Art. 79.1)
Scheda 8B – Edifici a schiera (Rif. Art. 79.1)
Scheda 9A – Edifici isolati (Rif. Art. 79.2, 79.3)
Scheda 9B – Edifici isolati (Rif. Art. 79.2, 79.3)
Scheda 9C – Edifici isolati (Rif. Art. 79.2, 79.3)
Scheda 10 – Edifici in linea (Rif. Art. 79.4)

Scheda 11 – Ricoveri agricoli (Rif. Art. 79.5)
Scheda 12 – Manufatti produttivi (Rif. Art. 79.6)
Scheda 13 – Risparmio energetico (Rif. Art. 7)
Scheda 14 – Solare (Rif. Art. 7)
Scheda 15 – Tetto verde (Rif. Art. 81.17)

INDIRIZZI PROGETTUALI GENERALI | SCHEDA 1

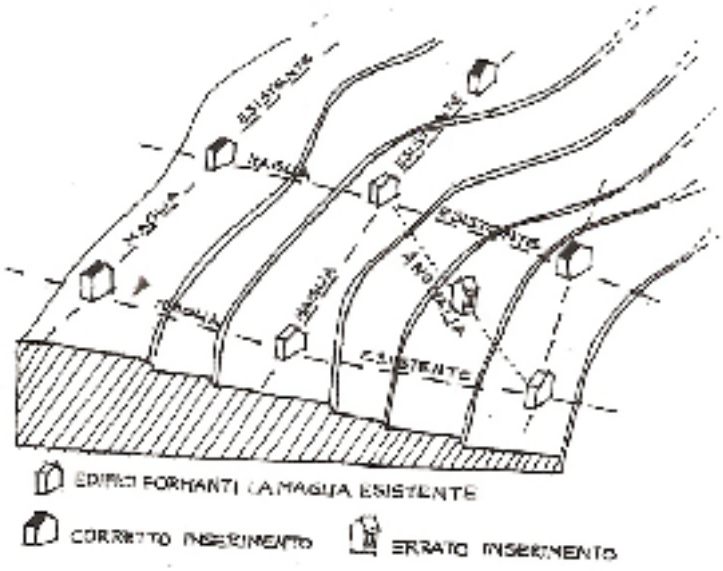
Volumi e loro inserimento nell'ambiente (Rif. Art 81.1)



Soluzione progettuale da evitare: il volume interrompe il profilo del crinale



Soluzione progettuale da evitare: il volume grande è fuori scala rispetto agli edifici esistenti



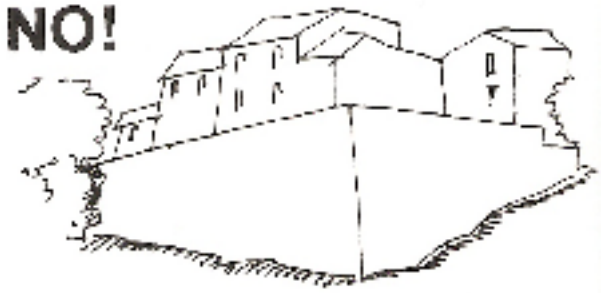
Inserimento nella maglia esistente

INDIRIZZI PROGETTUALI GENERALI | SCHEDA 2

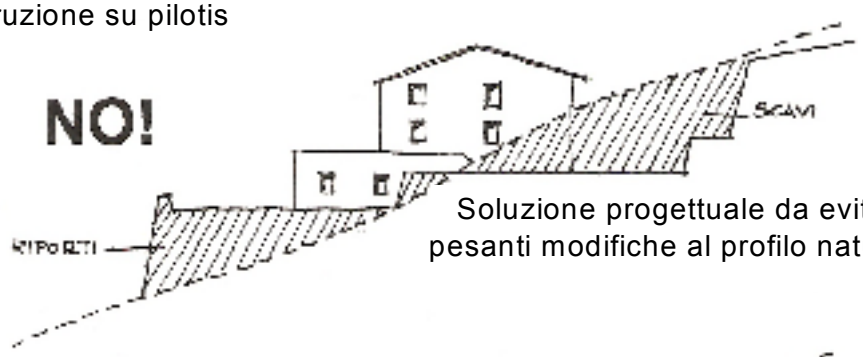
Adattamento della costruzione al terreno (Rif. Art. 81.2)



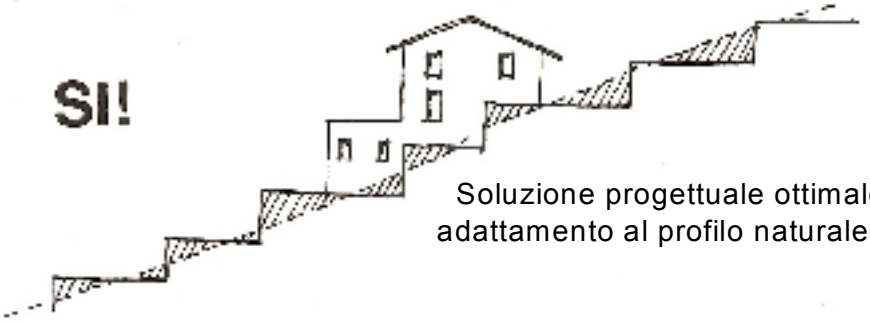
Soluzione progettuale da evitare: costruzione su pilotis



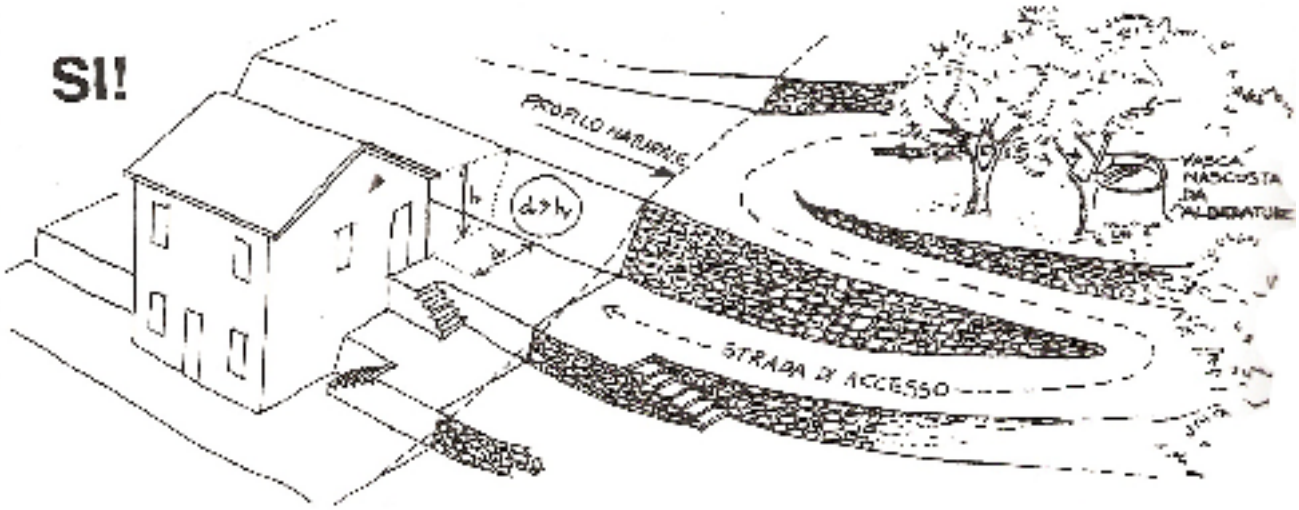
Soluzione progettuale da evitare: muri di contenimento eccessivi



Soluzione progettuale da evitare: comporta pesanti modifiche al profilo naturale del terreno



Soluzione progettuale ottimale: corretto adattamento al profilo naturale del terreno



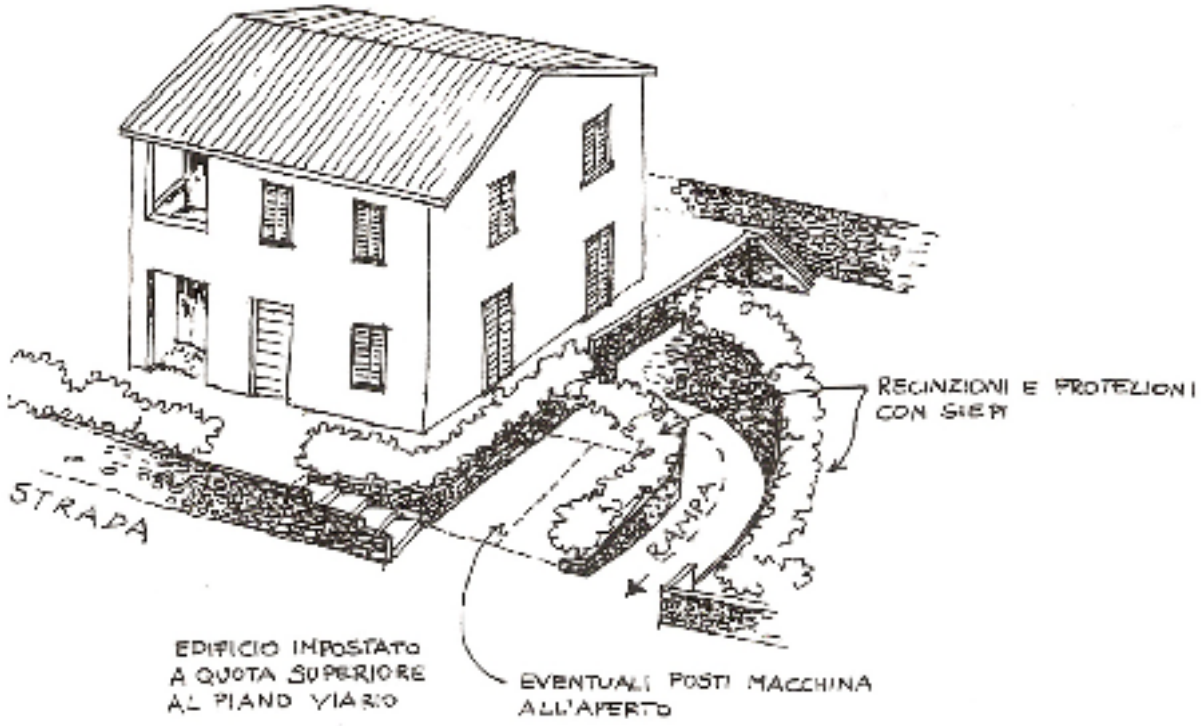
Soluzione progettuale ottimale: corretto adattamento al profilo naturale del terreno

INDIRIZZI PROGETTUALI GENERALI	SCHEDA 3

Interrati (Rif. Art. 81.3), accessi (Rif. Art. 81.4) e viabilità privata (Rif. Art. 81.6)



Accesso all'interrato posto a livello del piano viario

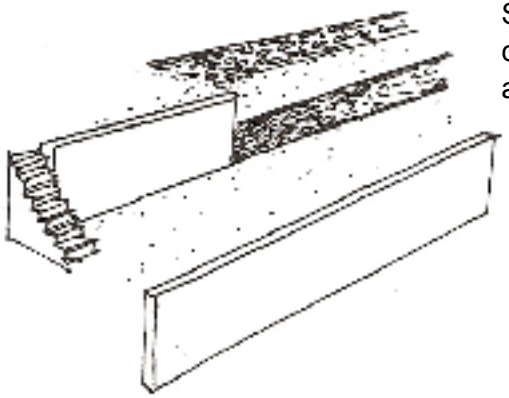


Accesso all'interrato posto sotto il livello del piano viario

INDIRIZZI PROGETTUALI GENERALI | SCHEDA 4

Muri di contenimento (Rif. Art. 81.5)

NO!



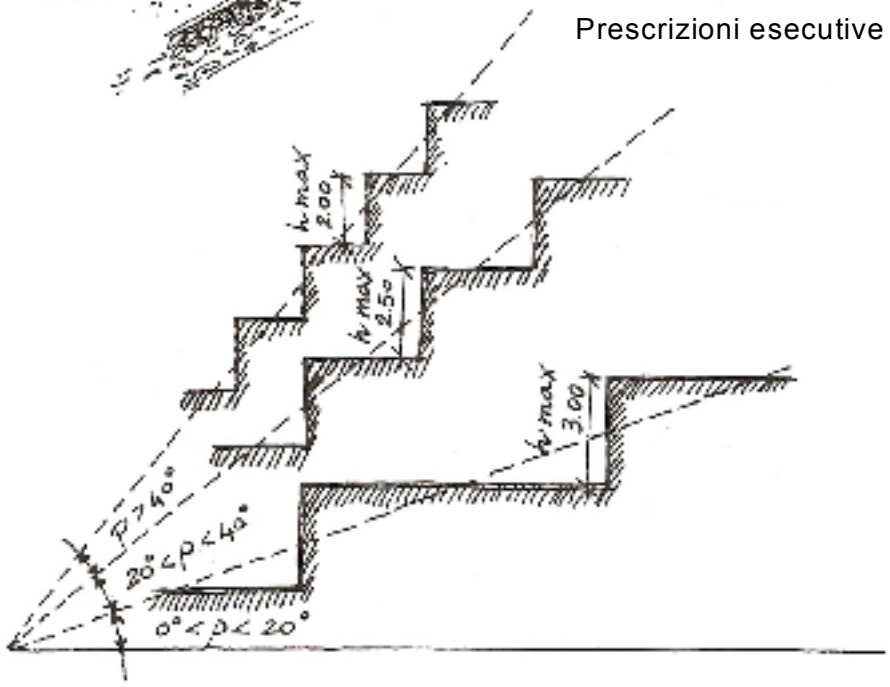
Soluzione progettuale da evitare: muro in cemento armato a vista, scale ortogonali al muro e altezza della fascia diversa da quella tradizionale

SI!



Soluzione progettuale ottimale: muro a secco o in cemento armato rivestito da pietra locale, scale adiacenti al muro

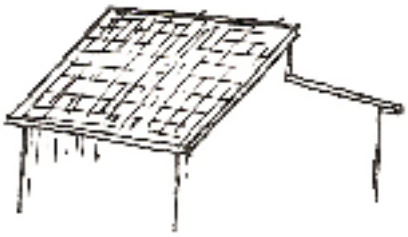
Prescrizioni esecutive sui muri di contenimento



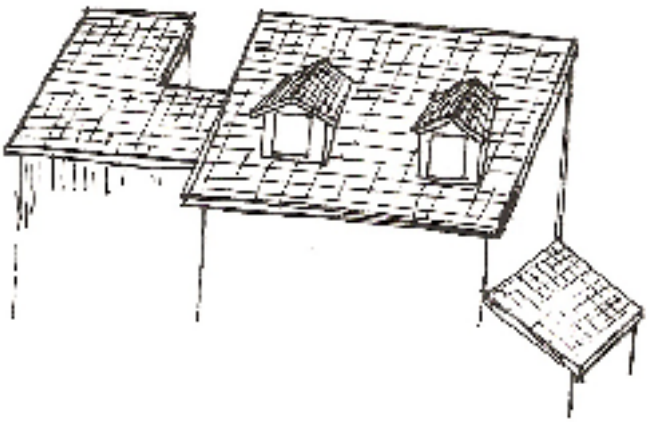
INDIRIZZI PROGETTUALI GENERALI	SCHEDA 5

Tetti, manti di copertura, camini (Rif. Art. 81.7)

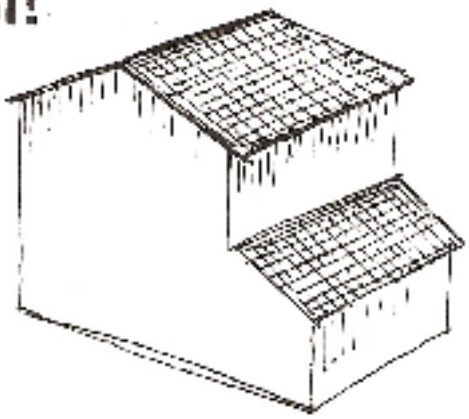
NO!



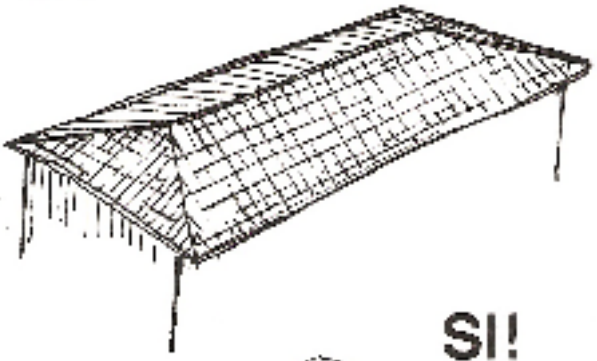
NO!



SI!



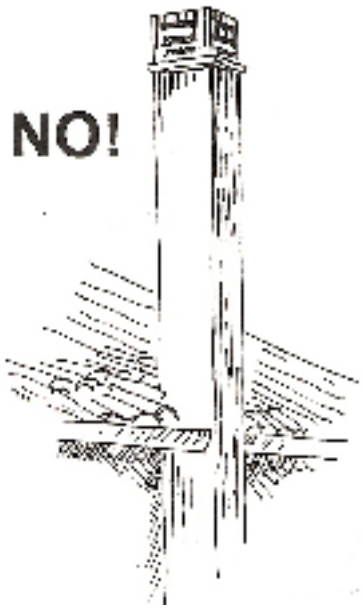
SI!



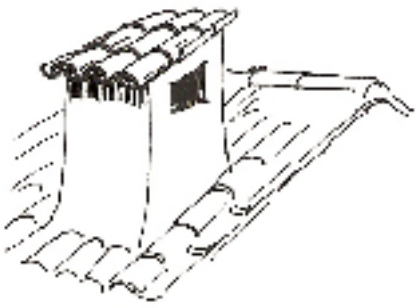
SI!



NO!



SI!

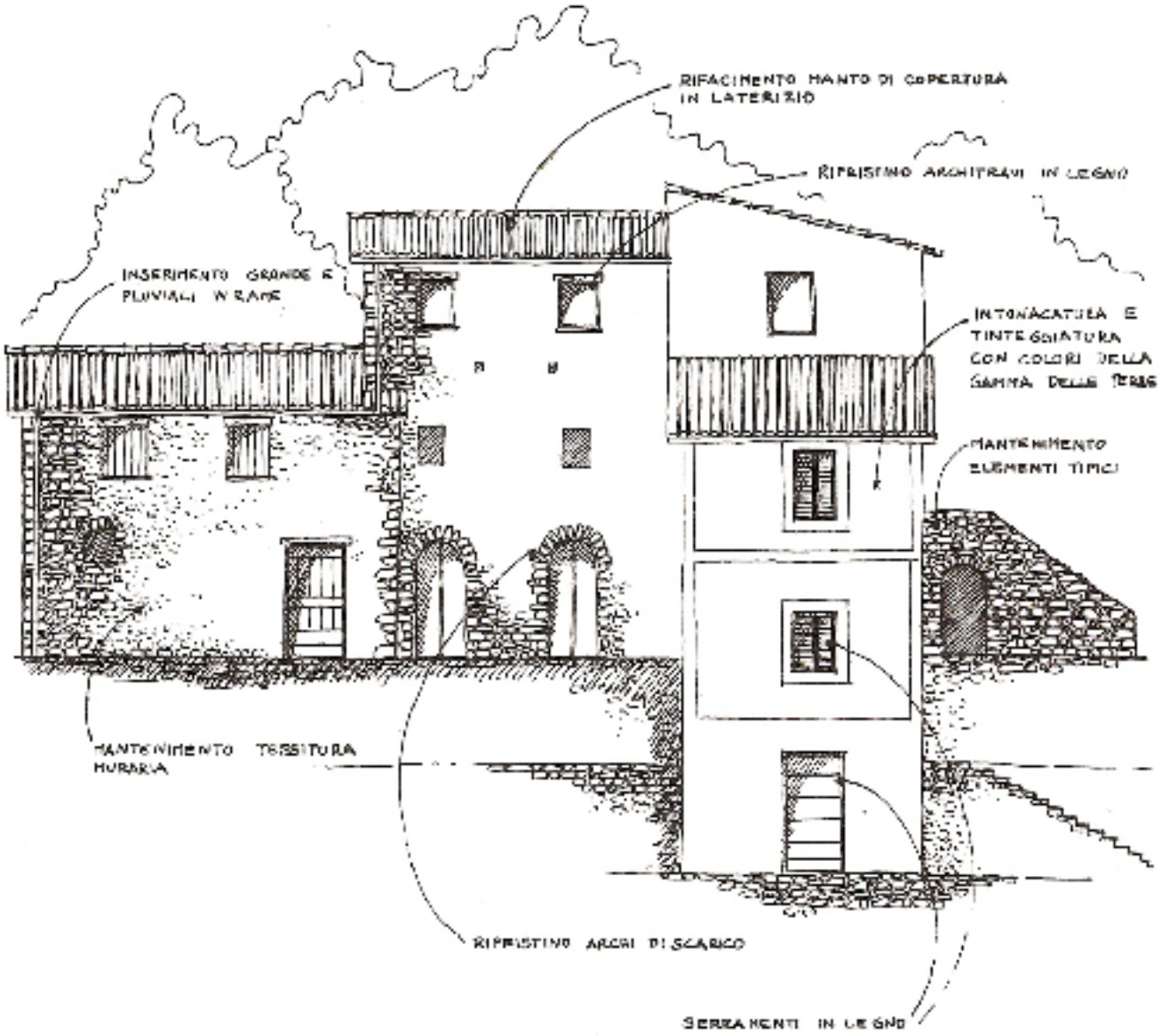




SI!

INDIRIZZI PROGETTUALI GENERALI | SCHEDA 6

Recupero edifici rurali

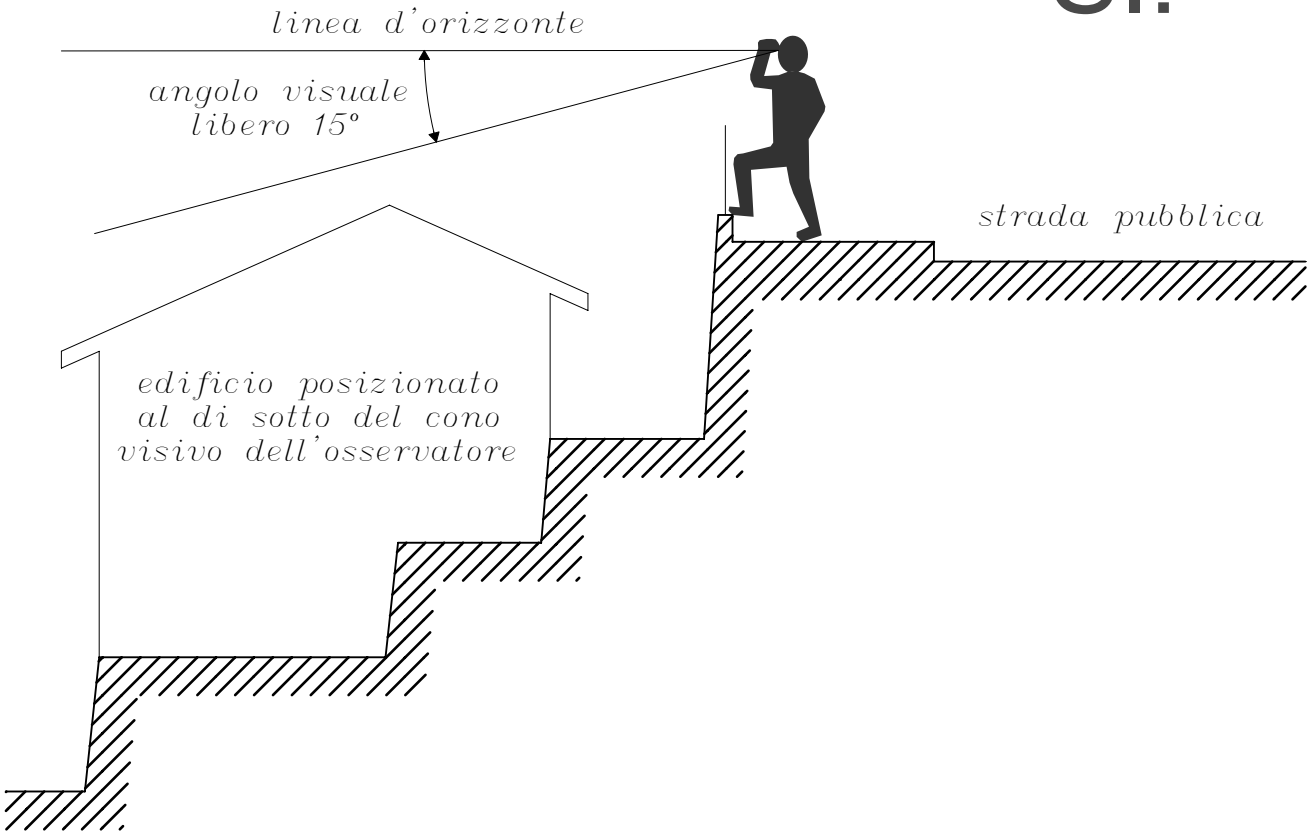


INDIRIZZI PROGETTUALI GENERALI

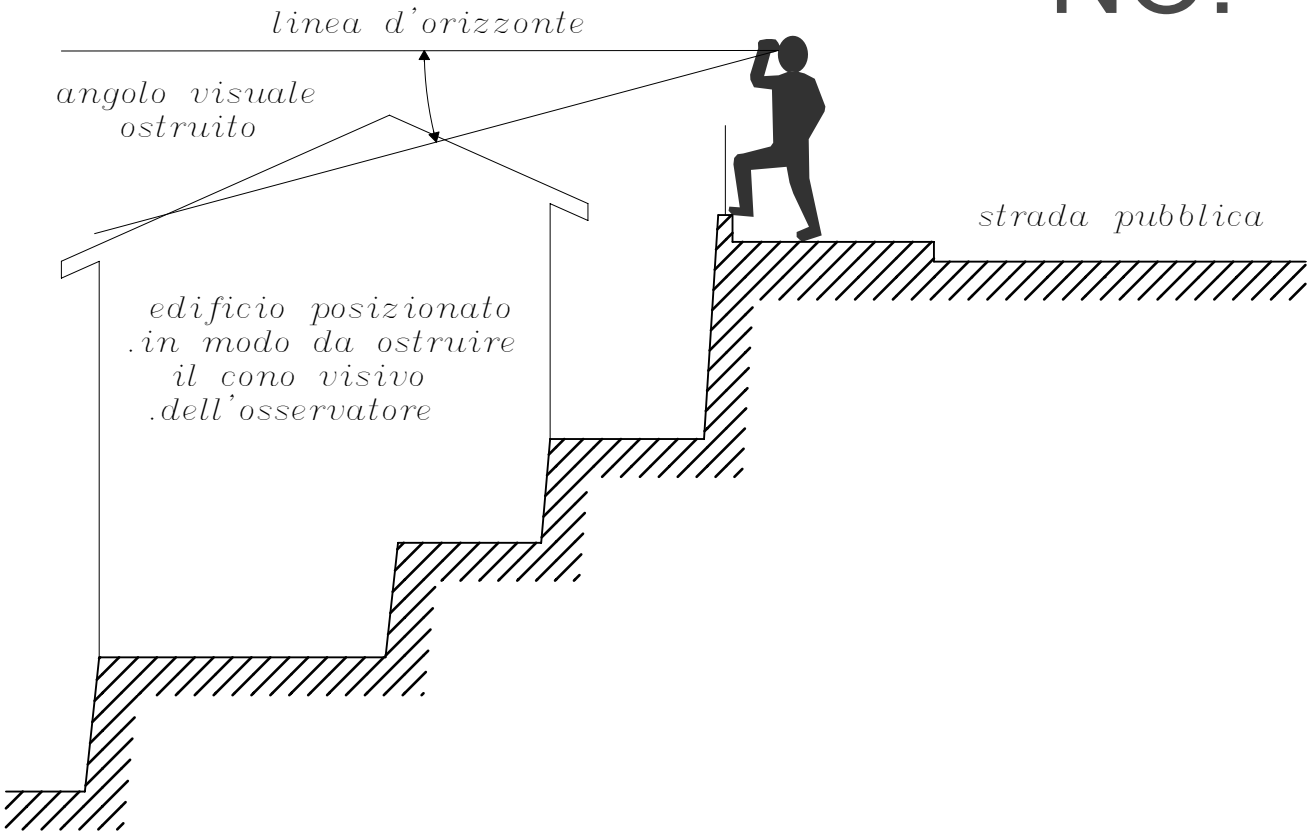
SCHEDA 7

Coni visivi (Rif. Artt. 81.20, 81.21)

SI!



NO!



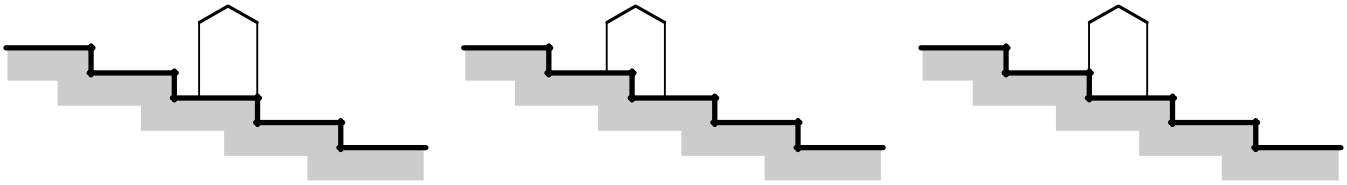
DEFINIZIONE ELEMENTI TIPOLOGICI

SCHEDA 8A

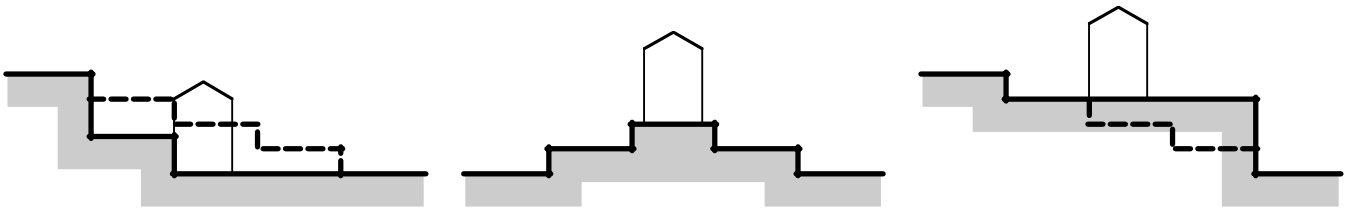
Edifici a schiera (Rif. Art. 79.1)

7.1 - Rapporto con il suolo

Soluzioni consentite



Soluzioni non consentite

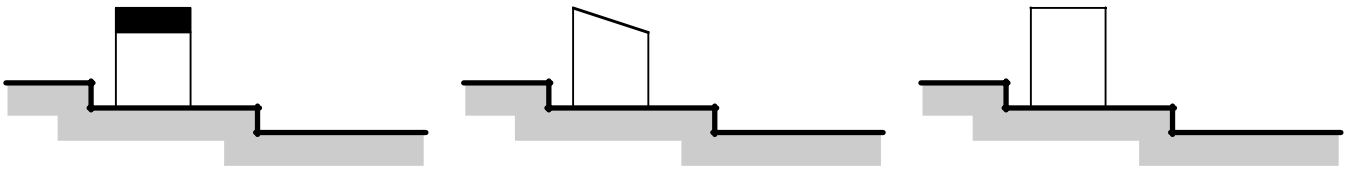


7.2 - Copertura

Soluzioni consentite



Soluzioni non consentite



DEFINIZIONE ELEMENTI TIPOLOGICI | SCHEDA 8B

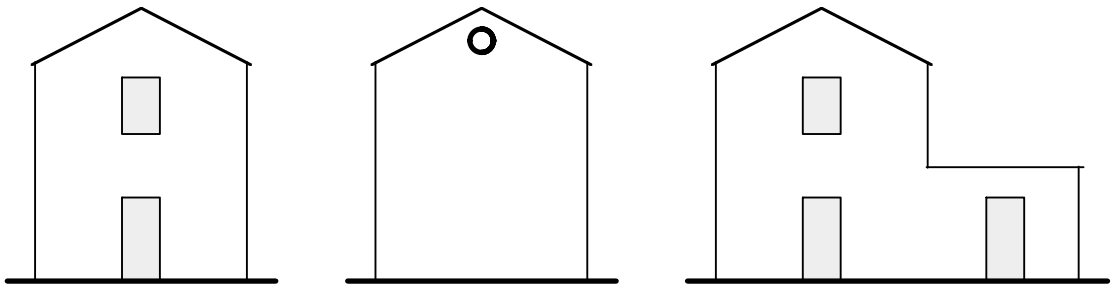
Edifici a schiera (Rif. Art. 79.1)

7.3 - Indicazioni di metodo

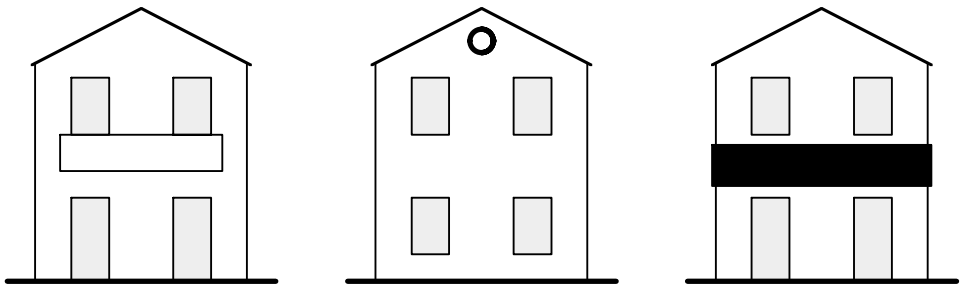


7.4 - Testata

Soluzioni consentite



Soluzioni non consentite

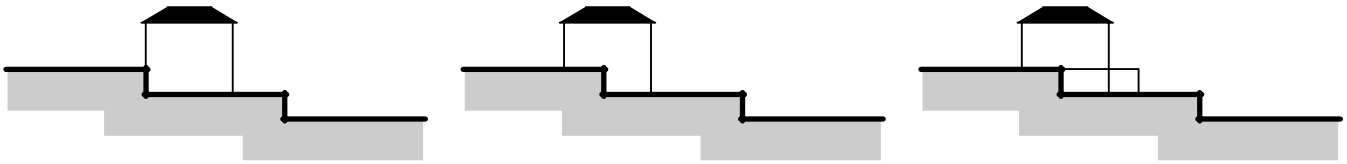


DEFINIZIONE ELEMENTI TIPOLOGICI | SCHEDA 9A

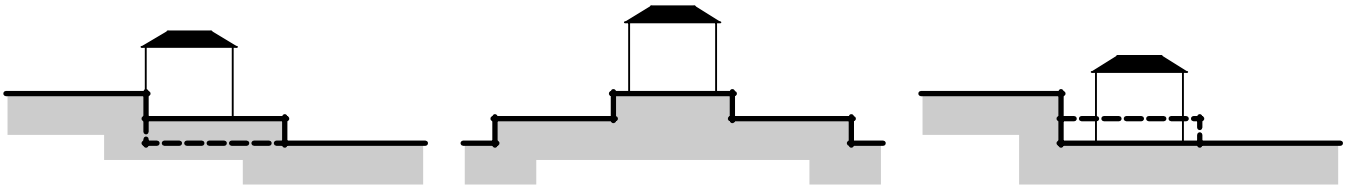
Edifici isolati (Rif. Artt. 79.2, 79.3)

8.1 - Rapporto con il suolo

Soluzioni consentite

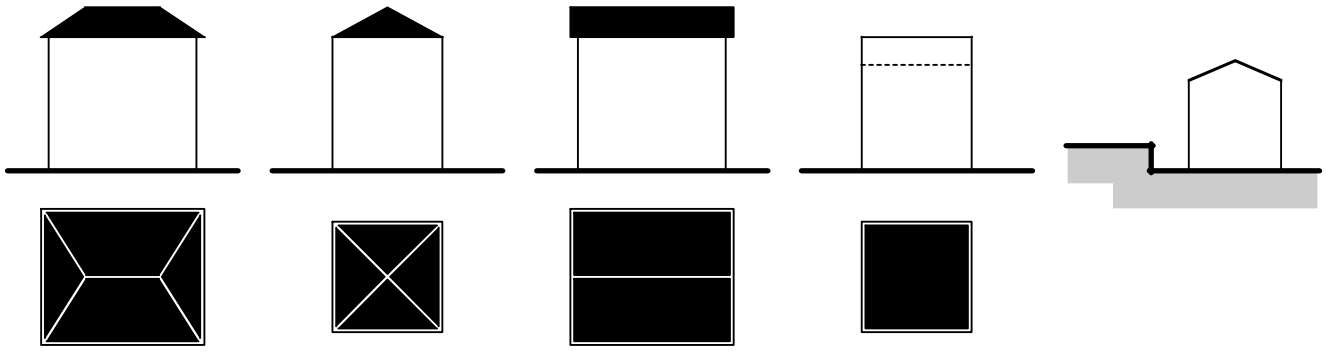


Soluzioni non consentite

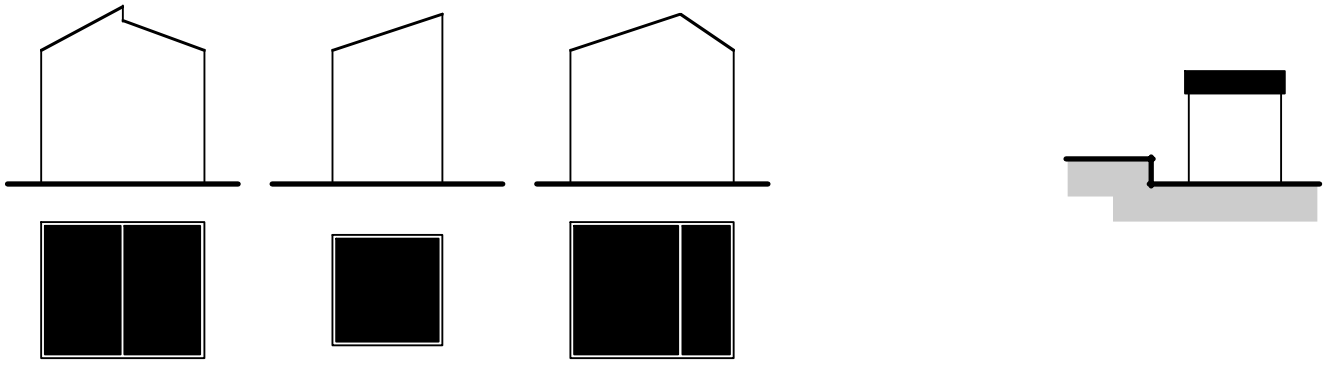


8.2 - Copertura

Soluzioni consentite



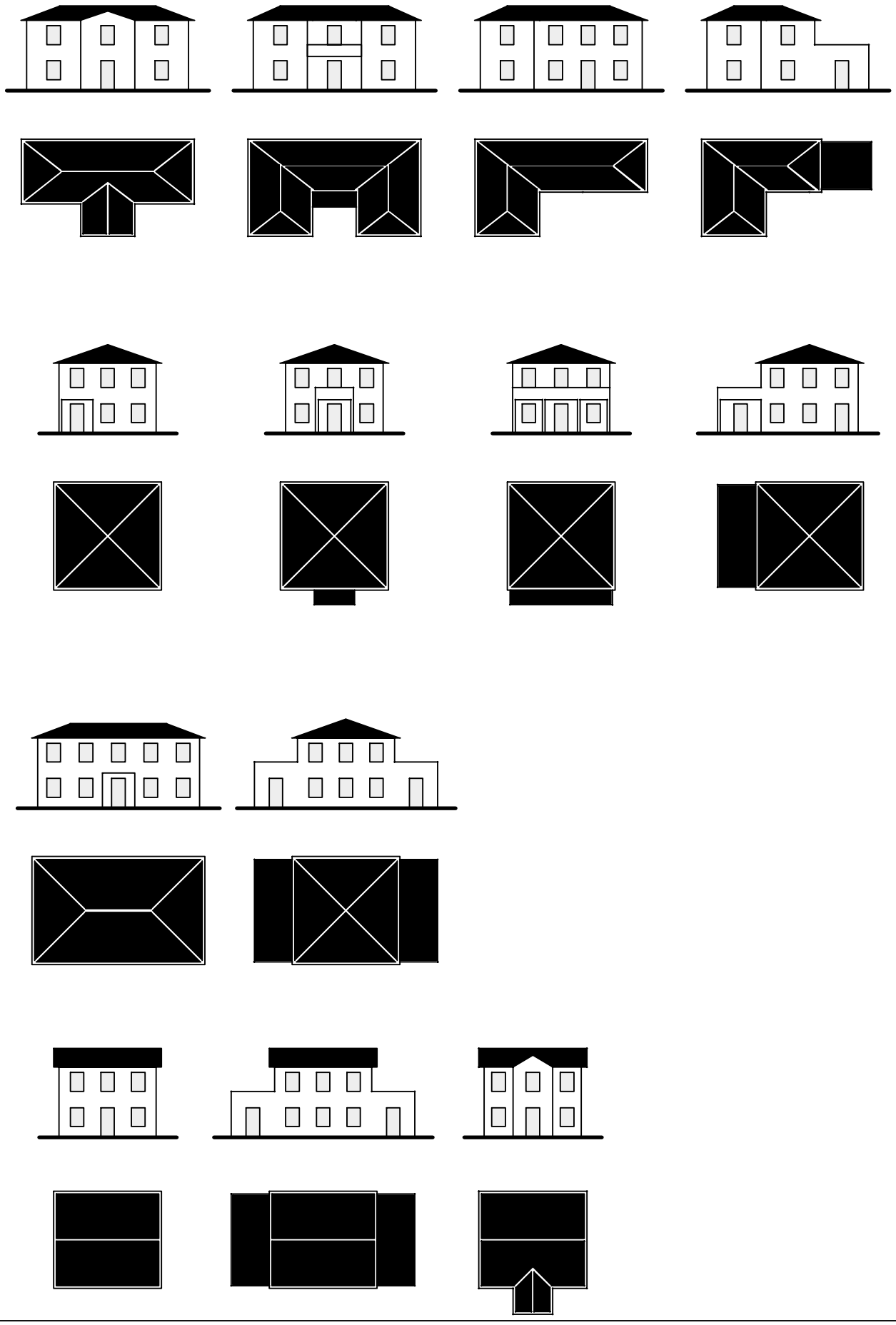
Soluzioni non consentite



DEFINIZIONE ELEMENTI TIPOLOGICI | SCHEDA 9B

Edifici isolati (Rif. Artt. 79.2, 79.3)

8.3 - Indicazioni di metodo

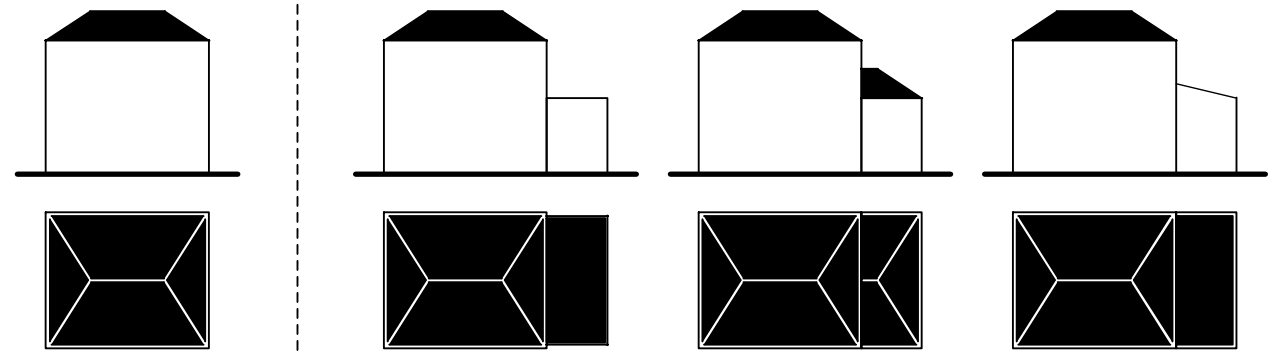


DEFINIZIONE ELEMENTI TIPOLOGICI

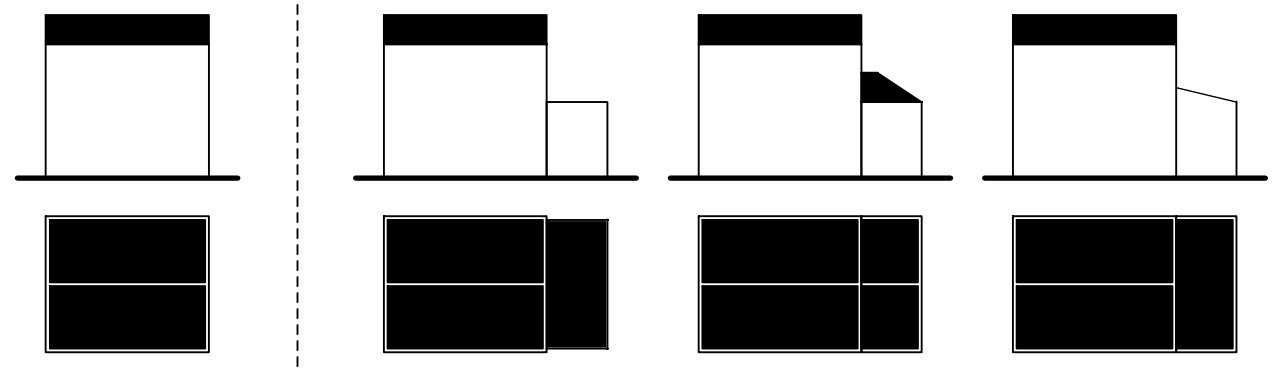
SCHEDA 9C

Edifici isolati (Rif. Artt. 79.2, 79.3)

8.4 - Indicazioni di metodo per aggiunte ad edifici esistenti



Situazione esistente | Possibile | Possibile | Non possibile



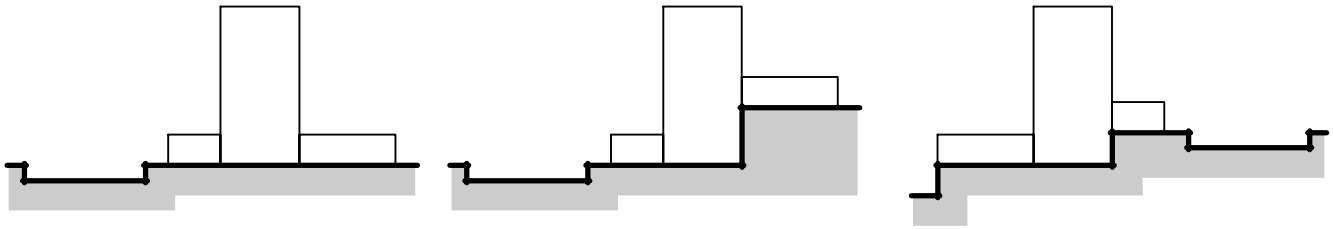
Situazione esistente | Possibile | Possibile | Non possibile

DEFINIZIONE ELEMENTI TIPOLOGICI | SCHEDA 10

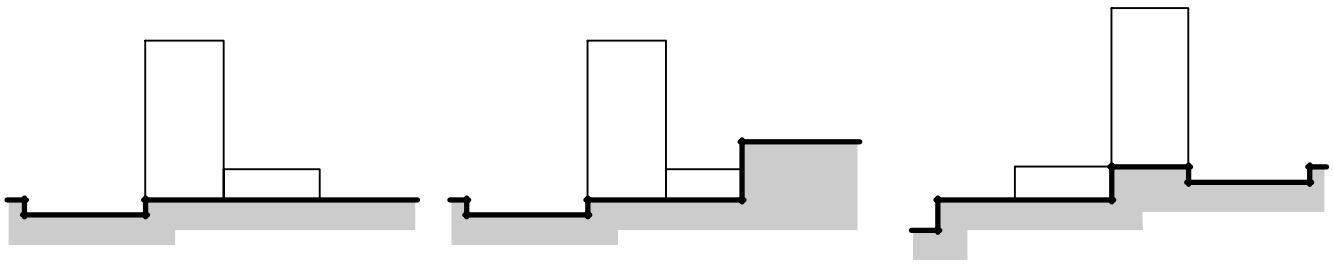
Edifici in linea (Rif. Art. 79.4)

1.1 - Rapporto con il percorso

Soluzioni consentite



Soluzioni non consentite

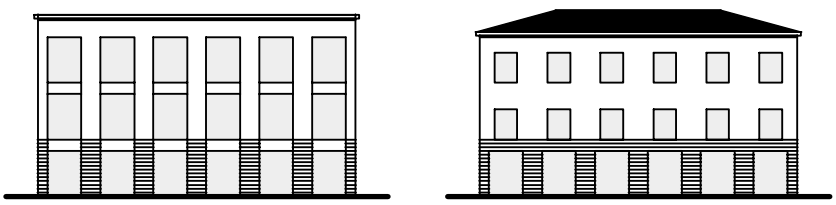


1.2 - Copertura

Soluzioni consentite



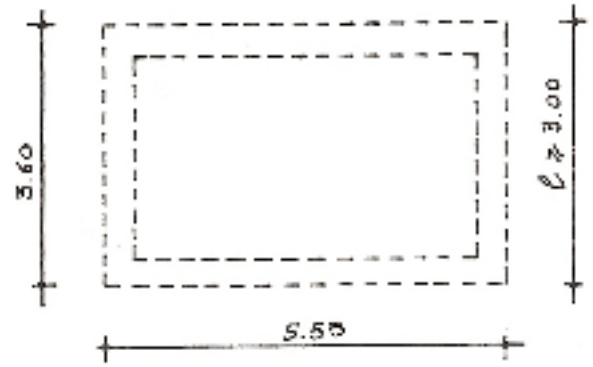
1.3 - Indicazioni di metodo



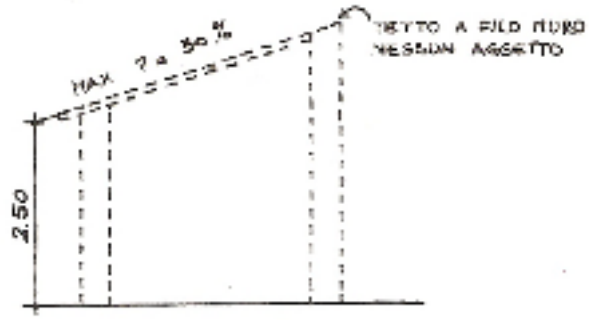
DEFINIZIONE ELEMENTI TIPOLOGICI | SCHEDA 11

Ricoveri agricoli (Rif. Art. 79.5)

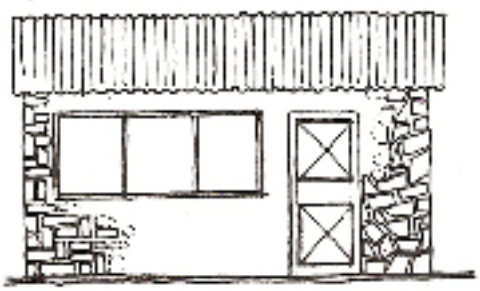
Pianta (ipotesi progettuale)



Sezione (soluzione con tetto a falda unica)



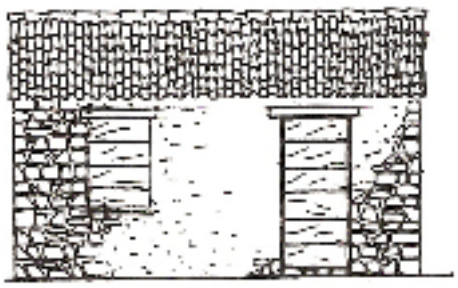
NO!



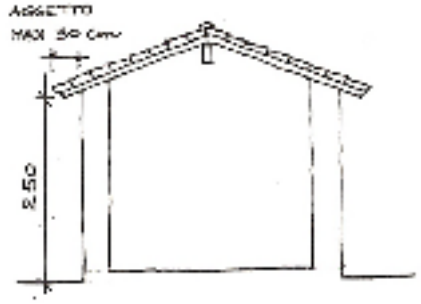
Prospetto principale

Soluzione progettuale da evitare:
- murature esterne rifinite in pietra con tecniche costruttive non tipiche del luogo;
- tetto realizzato con materiali inadeguati (es. ondulux);
- finestra a nastro;
- serramenti in alluminio anodizzato o altro materiale non adeguato.

SI!

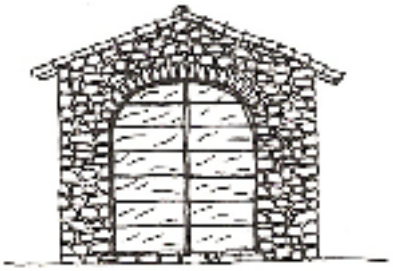


Prospetto principale



Sezione (soluzione con tetto a due falde)

Soluzione progettuale ottimale:
- murature esterne rifinite in pietra locale con tecniche costruttive tipiche del luogo;
- tetto realizzato (a una o due falde) con struttura portante in legno e manto in coppi o tegole marsigliesi, pendenza max 30%;
- canali di gronda e pluviali in rame;
- aperture disposte sui lati lunghi del manufatto;
- porta, posta sul lato corto, di grandi dimensioni per il ricovero di macchine agricole (larghezza max 2,40 m);
- serramenti in legno (per l'oscuramento si usino gli scuri).



Prospetto laterale

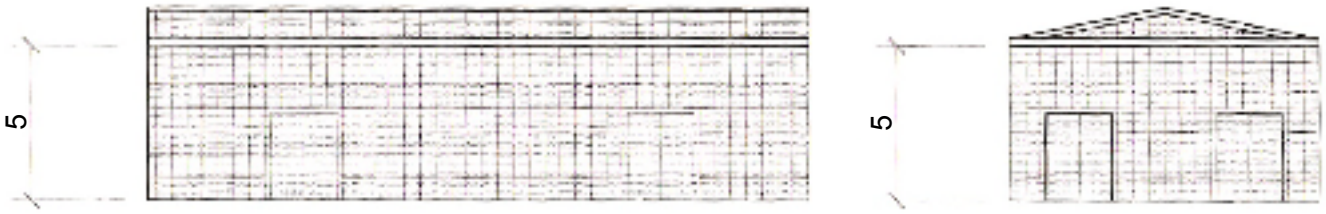
DEFINIZIONE ELEMENTI TIPOLOGICI | SCHEDA 12

Manufatti produttivi (Rif. Art. 79.6)

Tipologia a schiera



Tipologia a padiglione



Soluzioni progettuali consentite:
- uso di tipologie ispirate a modelli rurali e produttivi presenti nel territorio, tali da adeguarsi tramite piani sfalsati all'orografia del suolo;
- copertura a doppia falda con colmo parallelo alle facciate principali, pendenza compresa tra 20% e 35%;
- caratteri architettonici sobri;
- altezza massima alla gronda 6 m;
- meccanismi di collegamento verticali contenuti all'interno degli edifici;
- accessi per mezzi industriali sia in facciata sia sul lato corto, allineati alle finestrature;
- tipologia per ricovero ed esposizione materiali, ricalcante serre presenti nelle zone produttive, pianta regolare;

Tipologia a schiera:
- costituita da elementi modulari con setto di divisione trasverale in comune, sviluppo mediante allineamento dei fronti, senza sfalsamenti dei singoli elementi;
- volumetria articolata su 1 o 2 piani fuori terra con sfalsamenti altimetrici tra i singoli elementi e fra i piani (nel caso di collocazioni a cavallo di fasce);
- bucature in allineamento orizzontale ed incolonnamenti verticali; dotate di oscuramento interno;
- consentito il posizionamento del fabbricato in maniera parallela all'andamento delle curve di livello o delle fasce agricole.

Tipologia a padiglione (per ricovero ed esposizione materiali, ricalcante le serre presenti nel territorio):
- struttura in ferro o legno lamellare;
- volumetria articolata su un piano fuori terra con altezza massima pari a 5 m alla gronda;
- ammessi in facciata ed in copertura tamponamenti opachi e trasparenti; con sistema di assemblaggio modulare coerente con struttura portante.

INDIRIZZI PROGETTUALI GENERALI | SCHEDA 13

Risparmio energetico (Rif. Art. 7)

Indicazioni di metodo finalizzate all'integrazione architettonica totale del fotovoltaico

I moduli speciali (o componenti speciali) fotovoltaici svolgono una funzione di rivestimento di parti dell'edificio, altrimenti svolta da componenti edilizi non finalizzati alla produzione di energia elettrica, se vengono installati seguendo i criteri di integrazione qui sotto esemplificati.
La rimozione di tali moduli speciali compromette la perfetta funzionalità dell'involucro.



Copertura a falde
Il modulo sostituisce lo strato superiore della copertura inclinata, in genere destinato all'impermeabilizzazione e alla protezione dalle intemperie.



Copertura piana
Il modulo sostituisce lo strato superiore della copertura orizzontale, sia essa praticabile o no, in genere destinato all'impermeabilizzazione e alla protezione dalle intemperie.



Facciate verticali
Il modulo sostituisce lo strato esterno della superficie verticale dell'involucro edilizio, in genere destinato all'impermeabilizzazione e alla protezione dalle intemperie.

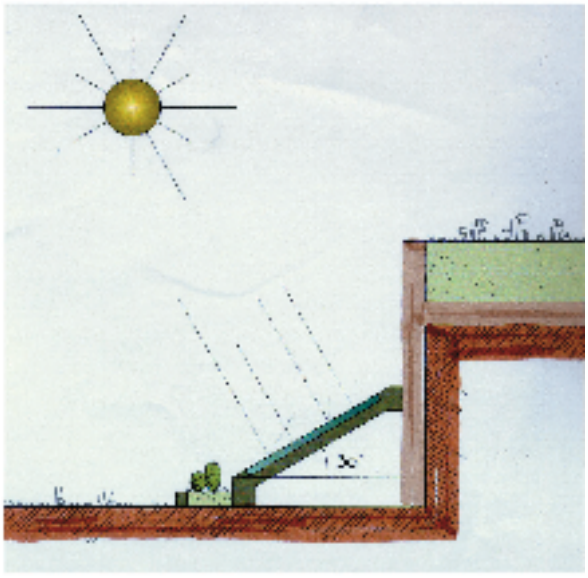


Facciate inclinate
Il modulo sostituisce lo strato esterno della superficie inclinata dell'involucro edilizio, in genere destinato all'impermeabilizzazione e alla protezione dalle intemperie.



Superfici continue
Il modulo sostituisce lo strato esterno di due o più superfici contigue dell'involucro edilizio, in genere destinato all'impermeabilizzazione e alla protezione dalle intemperie.

Solare (Rif. Art. 7)



Esempio indicativo di impiego di pannelli solari e/o fotovoltaici con integrazione nella facciata in edilizia residenziale.



Integrazione architettonica parziale.
Moduli fotovoltaici installati su tetto in manera complanare.
Esempio indicativo.



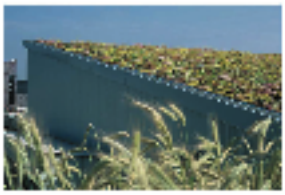
Integrazione architettonica totale.
Moduli fotovoltaici sostitutivi di materiali di rivestimento degli edifici.
Esempio indicativo.



Moduli fotovoltaici integrati in pensiline, pergole o tettoie. Esempio indicativo.

INDIRIZZI PROGETTUALI GENERALI | SCHEDA 15

Tetto verde (Rif. Art. 81.17)







Esempi positivi di utilizzo della tecnologia a tetto verde.
Oggetto di intervento pensile possono essere coperture, tetti, terrazze, parcheggi interrati e altre forme di arredo urbano.
In situazioni progettuali di questo tipo tale tecnica è da preferirsi al semplice ricarico di terreno vegetale in quanto il verde pensile assicura la costituzione di un insieme substrato-riserva d'acqua ottimale e duraturo negli anni, per una più che soddisfacente crescita di speciee arboree, arbustive ed erbacee.
E' da prevedere l'impiego delle seguenti tipologie di stratigrafia:
- telo antiradice con resistenza alle azioni chimiche e meccaniche delle radici sulla guaina quali, ad esempio, teli in PVC o poliolefine;
- strato drenante comprensivo di adeguata riserva d'acqua sempre garantita e proporzionale allo spessore della stratigrafia soprastante;
- tessuto divisorio tra strato drenante e strato coltivo;
- terriccio alleggerito con fattore di compattazione basso.





Piante comunemente usate per questo tipo di impianti a verde pensile:
Lippia repens (a sinistra), Frankenia laevis (a destra)