COMUNE DI MAISSANA
PROVINCIA DELLA SPEZIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE
PROGETTO DEFINITIVO

NORMATIVA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Sindaco: On. Egidio Banti

Il tecnico comunale: Geom. Paolo Boicelli

Progettisti: Arch. Alberto Boccardo C.so Europa 1266 – 16148 Genova

Tel. 010 391372 albertoboccardo@yahoo.it
Ordine degli architetti della Provincia di Genova n° 767

Arch. Diego Zoppi Via Dante 2/82 – 16114 Genova

Tel. 010 0986546 die.zoppi@gmail.com
Ordine degli architetti della Provincia di Genova n° 1627





Geologo: Dott. Massimo Morachioli via Canale 8 19033 Castelnuovo M. (SP)
Ordine Regionale dei Geologi della Liguria n° 145

Collaboratori: Arch. Marina Bonacasa

Arch. Valentina La Castellana

Elaborato NORMATIVA

Data: novembre 2016

TITOLO 1
NORME URBANISTICHE GENERALI

ART.1
AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme definiscono le modalità applicative della Struttura del Piano.
La loro finalità è far corrispondere lo sviluppo attuativo del Piano agli obiettivi che la C.A. intende perseguire per il raggiungimento delle prestazioni pianificatorie, come definito nel Documento degli Obiettivi, conformemente al quadro legislativo vigente in materia.

La Struttura del piano definisce:

- impianto e il funzionamento del sistema territoriale;
- l'impianto e il funzionamento della disciplina paesistica;
- l'impianto cartografico di Supporto.

La Struttura del piano individua:

- *gli ambiti di conservazione*, per i quali il piano persegue sostanziali finalità di conservazione
- *gli ambiti di riqualificazione*, per i quali il Piano persegue finalità di integrazione e completamento del tessuto edilizio mediante limitate trasformazioni che non modifichino l'assetto complessivo;
- *i territori di presidio ambientale*; per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione attiva del territorio;
- *i territori non insediabili*, per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione;
- il sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti e in progetto;
- la capacità turistico ricettiva secondo quanto disposto dalla L.R. 7 febbraio 2008, n. 2 e S.M.I;
- i margini di flessibilità;
- il peso insediativo.

La Struttura del Piano è dotata del presente apparato normativo articolata nei seguenti VOLUMI:

VOLUME 1

- TITOLO 1: norme urbanistiche generali;
- TITOLO 2: Norme ambientali costituenti livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento paesistico;
- TITOLO 3:
  - norme di conformità per gli *ambiti di conservazione* (art. 30 L.U.R. 04/07/1997), nonchè per *i territori di presidio ambientale, le aree di produzione agricola, i territori non insediabili, le aree a servizi pubblici*;
  - norme di congruità per i *Distretti di Trasformazione* (art. 31 L.U.R. 04/07/1997)

  TITOLO 4: - norme e criteri per le Attività Turistico-Ricettive;

VOLUME 2

- Norme Geologiche;

In caso di contrasto tra tavole diverse si intendono prevalenti le indicazioni delle tavole di maggior dettaglio (con rapporto alla scala maggiore).
Il complesso normativo della struttura del P.U.C. è integrato, per quanto compatibile e per quanto di competenza, dal Regolamento Edilizio Comunale; in caso di contrasto o difformità di norme o definizioni, prevalgono sempre quelle del P.U.C.

ART. 2

CRITERI GENERALI PER L'IMPOSTAZIONE DELLA STRUTTURA DEL PUC

L'apparato normativo definisce, in ottemperanza all'Art. 27 del L.U.R. n. 36/97 e s.m e i., l'impianto ed il funzionamento del sistema territoriale e paesistico del Comune di Maissana e costituisce parte integrante della Struttura del Piano.
Ai fini dell'applicazione della disciplina normativa per quanto riguarda l'assetto catastale e consistenza degli immobili si assume come riferimento la situazione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC.
L'impostazione dell'apparato normativo del P.U.C. è intesa come strumento per il raggiungimento degli obiettivi del Piano, riconoscendo alla pianificazione il ruolo di disegnare un sistema territoriale organico.
La definizione dei margini di flessibilità, sulla base delle norme di conformità proprie degli ambiti di conservazione e riqualificazione e di quelle di congruenza relative ai distretti di trasformazione, renderanno il PUC adattabile sia ai processi in atto sia a quelli futuri.

L'apparato normativo è articolato in conformità alla L.R. N. 36/97 e disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale di rilevanza urbanistica ed edilizia nei sotto elencati ambiti e sottoambiti:

AREE INSEDIATE STORICHE

ZONE EX D.M. 02/04/68	Identificativo PUC	Ambiti/Distretti
A	**Ce - Tessuto edilizio storico**	Ambito di conservazione
A	**PF2 – Edilizia storica specialistica di fondovalle**	Ambito di conservazione

AREE INSEDIATE O INSEDIABILI

ZONE EX D.M. 02/04/68	SOTTOAMBITO Identificativo PUC	Ambiti/Distretti
B	**RBs – Tessuto edilizio compatto**	Ambito di riqualificazione
C	**RBc –Tessuto edilizio discontinuo di nucleo**	Ambito di riqualificazione
C	**RC –Tessuto edilizio discontinuo di margine**	Distretto di trasformazione
C	**RBq –Tessuto edilizio discontinuo da riqualificare**	Distretto di trasformazione
F	**ATr - Area Turistico Ricettiva alberghiera**	Ambito di riqualificazione
F	**ATc1 - Area Turistico Ricettiva all'aria aperta**	Ambito di riqualificazione
F	**ATc2 - Area per strutture turistiche riconducibili a tipologie agrituristiche**	Ambito di riqualificazione
F	**A Sp - Area per strutture specialistiche**	Ambito di riqualificazione

Commentato [U1]: L'assimilazione delle RBc a zone C invece di B non comporta variazioni nel bilancio dei servizi in quanto i servizi di queste aree non erano stati conteggiati doppi

AREE PRODUTTIVE O PER SERVIZI SPECIALI

ZONE EX D.M. 02/04/68	Identificativo PUC	Ambiti/Distretti
D	**DTr1 – Area artigianale**	Distretto di trasformazione
D	**DTr2 – Area raccolta diaspro**	Distretto di trasformazione
D	**DTr3 - Area per funzioni urbane**	Distretto di

	miste, residenziali – produttive	trasformazione
D	**DTr4 – Area per funzioni al servizio della mobilità**	Distretto di trasformazione

AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA

ZONE EX D.M. 02/04/68	**Identificativo PUC**	**Ambiti/Distretti**
E	**EPN - Ambito di Produzione agricola**	Ambito di conservazione
E	**EPC - Ambito a bosco coltivato**	Ambito di conservazione
E	**EPB - Ambito a bosco ceduo**	Ambito di conservazione
E	**EPZ - Ambito per la zootecnia**	Ambito di conservazione

Commentato [U2]: Le zone agricole nel definitivo verranno definite Ambiti in modo che l'intero territorio comunale sia suddiviso in ambiti o distretti

TERRITORI NON INSEDIABILI

ZONE EX D.M. 02/04/68	**Identificativo PUC**	**Ambiti/Distretti**
E	**T Ra - Aree di rispetto Ambientale**	Ambito di conservazione
E	**PF1 – Ambito a Parco Fluviale**	Ambito di conservazione
E	**TNi – Territorio non Insediabile**	Ambito di conservazione

Commentato [U3]: Le zone Tra sono già ricomprese all'interno di Ambiti quindi mantengono lo status di sub ambito.
Le aree PF1 e TNi diventano invece Ambiti per lo stesso motivo di cui al commento precedente

AREE DI PRESIDIO AMBIENTALE

ZONE EX D.M. 02/04/68	**Identificativo PUC**	**Ambiti/Distretti**
E	**ETa – Ambiti di riconversione a nuove attività e salvaguardia idrogeologica**	Ambito di riqualificazione

AREE A SERVIZI PUBBLICI

ZONE EX D.M. 02/04/68	**Identificativo PUC**	**Ambiti/ Distretti**
Servizi di quartiere	**ICr - Area per Interesse Comune religioso**	
Servizi di quartiere	**ICc - Area per Interesse Comune civile**	
Servizi di quartiere	**VPa - Area per verde pubblico**	
Servizi di quartiere	**VS - Area per attrezzature sportive**	
Servizi di quartiere	**P - Aree per parcheggio pubblico**	

ART. 3

DEFINIZIONE DI "CENTRO ABITATO"

Il P.U.C. recepisce quale delimitazione del centro abitato l'area urbana perimetrata ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada (d.lgs. 30/04/1992 n° 285) e s.m. e i. anche posteriormente alla data di approvazione del P.U.C. medesimo.

ART. 4

DEFINIZIONE DI "NORMATIVA AMBIENTALE"

Il P.U.C. definisce una propria Normativa Ambientale (Titolo 2) che costituisce Livello Puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria. Ogni intervento sul territorio Comunale dovrà conformarsi al rispetto di quanto previsto in tale Normativa.

La rispondenza alla Normativa ambientale costituisce elemento imprescindibile per l'ammissibilità di ogni intervento nel Territorio Comunale.

ART.5

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il PUC, in conformità al Testo coordinato delle leggi in materia di disciplina dell'attività edilizia di cui alla L.R. 6 giugno 2008 n°16 coordinato con L.R. 17 giugno 2008 n°17 e s.m. e i., recepisce le specifiche categorie di intervento, a rilevanza edilizia e/o urbanistica, con i criteri e modi di seguito descritti. Eventuali nuove definizioni degli interventi qui descritti, dovute a successivi strumenti normativi o legislativi sovracomunali prevarranno immediatamente sulle definizioni riportate di seguito.

5.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

Cfr Art. 6 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

5.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Cfr Art. 7 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

5.3 RESTAURO

Cfr Art. 8 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

5.4 RISANAMENTO CONSERVATIVO

Cfr Art. 9 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

5.5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Cfr Art. 10 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

5.6.MUTAMENTO DI DESTINAZIONE SENZA OPERE

Cfr Art. 13 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

5.7 SOSTITUZIONE EDILIZIA

Cfr Art. 14 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.
Laddove non specificato diversamente e se non in contrasto con normative sovraccomunali, negli interventi di sostituzione edilizia è ammesso l'incremento superficiario del 20% una volta sola per immobile.

5.8 NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

Cfr Art. 15 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

5.9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Cfr Art. 16 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

ART.6

PARAMETRI URBANISTICI

Il PUC, in conformità all'art. 88 del Testo coordinato delle leggi in materia di disciplina dell'attività edilizia di cui alla L.R. 6 giugno 2008 n°16 coordinato con L.R. 17 giugno 2008 n°17 e s.m. e i., recepisce i parametri, a rilevanza edilizia e/o urbanistica.

Eventuali nuove definizioni degli interventi qui descritti, dovute a successivi strumenti normativi o legislativi sovracomunali prevarranno immediatamente sulle definizioni dei parametri adottati.

Si richiamano i parametri urbanistici utilizzati:

Art. 6.1 Superficie Agibile (S.A.) e Superficie Accessoria (S.Acc.)

1. Si definisce superficie agibile (SA) la superficie di solaio, come definita dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 67 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.

Art. 6.2 Locali interrati

1. Si definiscono locali interrati come definiti dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 68 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i

Art. 6.3 Superficie netta di vendita

1. Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area come definita dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 69 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i

Art. 6.4 Volume geometrico

1. Si definisce volume geometrico il volume come definito dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 70 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i

Art. 6.5 Lotto asservibile

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno come definito dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 71 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i.
2. *Nel caso in cui porzioni del lotto asservibile siano soggette a vincolo di pericolosità geomorfologica (aree classificate Pg3 e Pg4 dall'Autorità di Bacino) tali porzioni potranno essere utilizzate per il calcolo dell'indice di Utilizzo insediativo ma non per il posizionamento di nuove costruzioni, se non funzionali alla stabilizzazione del versante.*

Commentato [DZ4]: Paragrafo inserito a seguito del voto del settore Ambiente della Regione Liguria

Art. 6.6 Indice di utilizzazione insediativa

1. Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) come definito dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 72 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i

Art. 6.7 Superficie asservita

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella definita dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 73 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i

..

Art. 6.8 Superficie coperta

1. Si definisce superficie coperta (S.C.) come definita dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 74 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i

Art. 6.9 Rapporto di copertura

1. Si definisce rapporto di copertura (R.C.) come definito dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 75 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i

Art. 6.10 Distanze

1. Le distanze di cui al presente articolo sono come definite dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 76 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i
2. Si specifica che dalla misurazione delle distanze di cui al punto precedente sono esclusi i muri di sostegno o di delimitazione di proprietà se ciechi e con altezza inferiore a m.3, anche se costituenti struttura portante di volumi edilizi interrati o seminterrati

Commentato [U5]: Specificazione introdotta dall'accoglimento dell'Osservazione n. 5/11 prot. 2842 del 04/08/2011

Art. 6.11 Altezza (abbreviata negli articoli relativi ai sub ambiti come H)

1. L'altezza dei fabbricati è definita dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 77 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i

Art. 6.12 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, è definita dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 78 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i

Art. 6.13 Linea di gronda

E' definita dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 79 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i

Art. 6.14 Numero dei piani

E' definito dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 80 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i

Art. 6.15 (Locali tecnici)

1. Si definiscono locali tecnici come definiti dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 81 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i

Art. 6.16 Sagoma

1. Si intende per sagoma come definita dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 82 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i

Art. 6.17 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

Sono da intendersi come definite dalle vigenti normative regionali, ad oggi Art. 83 L. r. 6 giugno 2008 n. 16 coordinata con L.r. 17 giugno 2008 e s.m.e i

ART. 7

MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi edilizi sul territorio si distinguono in:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- interventi di nuova edificazione.

Di norma gli interventi sugli organismi edilizi esistenti non possono essere disarticolati ed oggetto di separata richiesta di titolo abilitativo quando tra loro esiste un rapporto di funzionalità ovvero di coerenza tipologica (ad esempio essere interessati da uno medesimo vano scala, da una comune facciata o copertura ecc.).

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente su tutto il territorio comunale sono quelli definiti all'art. 5 delle presenti Norme, commi 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 5.5; 5.6; 5.7; per quanto riguarda la ristrutturazione urbanistica (comma 5.9) è ammessa su tutto il territorio comunale a seguito di P.U.O.(di cui al successivo comma 7.1) o T:A.C. (di cui all successivo comma 7.2) a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentita la locale Commissione Edilizia.

Su tutto il territorio comunale è applicabile la legge n° 24/2001 per la riutilizzazione dei sottotetti, fatte salve eventuali limitazioni contenute nelle schede norma.

Art.7.1 Titolo abilitativo ordinario

L'intervento diretto può essere attuato sia da operatori pubblici, sia da operatori privati, secondo le modalità indicate dalle presenti norme.

L'intervento diretto è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001 e s.m. e i. coordinato con L.R. 16/2008 e s.m.ei.), fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente normativa, possono essere soggetti a diverso procedimento abilitativo.

Il PUC individua i casi in cui il rilascio del Permesso di Costruire può essere assoggettato a P.U.O. o ad obbligo di convenzione tra i soggetti richiedenti e l'ente comunale (Permesso di Costruire convenzionato) al sensi dell'art. 49 della Legge Regionale n° 36/97.

Il PUC definisce per ogni ambito o sub-ambito, per le aree di produzione agricola, per quelle di presidio ambientale, la superficie abitabile (SA) massima realizzabile e le relative modalità di attuazione nel periodo di validità del piano.

Art.7.2 Titolo abilitativo convenzionato (TAC)

Il rilascio del titolo abilitativo convenzionato (**Permesso di Costruire convenzionato**) è subordinato alla stipula di apposita convenzione che definisca:

- l'obbligo e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal regime di ambito nel quale l'intervento è ricompreso secondo l'art. 49 della L.U.R. 04/07/1997 n° 36 e secondo l'entità ed i criteri di cui alla L.R. n° 25/95 e relativa circolare n° 59132/95 e s.m. e i.;
- la modalità ed i termini per la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree relative alle opere di cui sopra;
- le garanzie cauzionali e fideiussorie per l'adempimento, nel rispetto dei termini della convenzione stessa, degli obblighi ivi assunti, nonché per l'esecuzione dei lavori di sistemazione esterna previsti dal progetto e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- il vincolo delle superfici a parcheggio pertinenziale prescritte per l'intervento assentito con atto pubblico;
- la cessione, ovvero la disponibilità a richiesta dell'amministrazione Comunale, delle aree per servizi prescritte, in proporzione all'intervento, dalla scheda d'ambito.

Per il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato l'Amministrazione Comunale ha facoltà di chiedere Studi Organici di Insieme (S.O.I.) o Schemi di Assetto Urbanistico (S.A.U.) anche se non esplicitamente previsti dal P.T.C.P. o dal P.T.C. provinciale.

Art. 7.3 Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O. o strumento equipollente)

Il Progetto urbanistico operativo, qualora obbligatoriamente previsto dalle norme d'ambito, ovvero qualora sia ritenuto opportuno dalla Civica amministrazione, dovrà essere redatto con i contenuti e gli elaborati di cui all'art. 50 della L.U.R. 04/07/1997 n° 36 .

ART. 8

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il territorio comunale è stato suddiviso in:

- Unità Territoriali (Art. 8.1),
- ambiti di conservazione (Art. 8.2),
- ambiti di riqualificazione (Art. 8.3)

- sub-ambiti relativi a ambiti

Art. 8.1 Unità territoriali

Le Unità Territoriali definiscono le macroaree territoriali storicamente interconnesse, costituite da gruppi di insediamenti, maggiormente relazionate tra loro con le relative aree agricolo-boschive di pertinenza. Data la limitata evoluzione del sistema socioeconomico locale e conseguentemente della proprietà immobiliare/fondiaria si definiscono le Unità territoriali di seguito descritte e rappresentate in cartografia al fine di agevolare gli asservimenti in aree agricole tra lotti non contigui.

U.T. 1 - CEMBRANO, OSSEGNA, CAMPORE, SANTA MARIA
U.T. 2 - MAISSANA, DISCONESI, COLLI
U.T. 3 - TAVARONE, SALTERANA
U.T. 4 - TORZA, CHIAMA, VELVA

Al fine di promuovere e agevolare le attività di sviluppo agricolo e silvo-pastorale è ammesso nei sub-ambiti EPN, EPC, EPB, EPZ l'asservimento di lotti non contigui compresi entro un raggio di m. 1000 o comunque compresi all'interno della stessa Unità Territoriale.

Art. 8.2 - Ambiti di conservazione "CE"

CE 1 CAMPORE CENTRO STORICO
CE 2 CEMBRANO CENTRO STORICO
CE 3 DISCONESI CENTRO STORICO
CE 4 MAISSANA CENTRO STORICO
CE 5 COLLI
CE 6 OSSEGNA CENTRO STORICO
CE 7 SANTA MARIA CENTRO STORICO
CE 8 SALTERANA CENTRO STORICO
CE 9 TAVARONE CENTRO STORICO
CE 10 TORZA CENTRO STORICO
CE 11 COLLI DI OSSEGNA CENTRO STORICO
CE 12 VELVA
CE 13 CHIAMA

Commentato [U6]: Regime definito come da D.C.C. n. 9 del 25/10/2014

Art. 8.3 Ambiti di riqualificazione "R"

R 1 CAMPORE
R 2 CEMBRANO

R 3 OSSEGNA
R 4 DISCONESI
R 5 TORZA
R 6 soppresso
R 7 MAISSANA SOTTOSTRADA
R 8 CEMBRANO Crocetta
R 9 LA CROCE
R 10 OSSEGNA
R 11 CAMPORE Croso
R 12 SANTA MARIA
R 13 MAISSANA
R 14 TAVARONE
R 15 TAVARONE
R 16 MONTE PELATO
R 17 TORZA
R 18 LA MOLA
R 19 SALTERANA
R 20 BURANO
R 21 TAVARONE

Art. 8.4 Sottoambiti di riqualificazione o di trasformazione

RBs - Tessuto edilizio compatto
R Bc - Tessuto edilizio discontinuo di nucleo
R C - Tessuto edilizio discontinuo di margine
RBq – Tessuto edilizio discontinuo da riqualificare
ATr - Area Turistico Ricettiva Alberghiera
ATc1 - Area Turistico Ricettiva all'aria aperta
ATc2 - Area per strutture turistiche riconducibili a tipologie agrituristiche

Commentato [U7]: Area inserita a seguito di voto Regionale

DTr1 – Aree Artigianali
DTr2 – SOPPRESSA

Commentato [U8]: Area soppressa a seguito di voto regionale

DTr3 – Aree per funzioni urbane miste, residenziali - produttive
DTr4 – Aree per funzioni al servizio della mobilità
ASp – Aree per strutture specialistiche

Art. 8.5 Zone Agricole (Ambiti di conservazione)

EPN- Ambiti di produzione agricola
EPC – Ambiti a bosco coltivato

EPB – Ambiti a bosco ceduo
EPZ – Ambiti per la zootecnia

Art. 8.6 Territori non insediabili (Ambiti di conservazione)
ETa Territorio non insediabile
PF – Parco fluviale
T Ra - Aree di rispetto Ambientale

Art. 8.7 Aree di presidio ambientale
ETa – Aree di riconversione a nuove attività e salvaguardia idrogeologica

Art. 8.8 Aree a servizi (comuni a Ambiti di conservazione e riqualificazione)
P - Area a parcheggio pubblico
I Cr - Area per interesse comune religioso
I Cc – Area per interesse comune civile
V Pa – Area per verde pubblico

ART. 9

DEFINIZIONI E PARAMETRI SUB-AMBITI

Art. 9.1 SUB-AMBITO RBs - Tessuto edilizio compatto
Aree caratterizzate da equilibrato rapporto con il contesto che non consente modifiche di densità edilizia in quanto i sottoambiti RBs racchiudono le porzioni di tessuto edilizio continuo o comunque saturo.

FUNZIONI AMMESSE: residenziale, Turistico ricettiva alberghiera, Ricettività diffusa, direzionale commerciale con esclusione di strutture di medie e grandi dimensione (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi che migliorino la qualità del tessuto edilizio esistente, le infrastrutture, i servizi. La trasformazione del tessuto edilizio esistente dovrà tendere ad una migliore integrazione con i modelli tradizionali presenti nel contesto.
All'interno dei sotto ambiti RBs, sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente non in contrasto con la Normativa paesistica contenuta nel presente Piano.
Sono ammessi: interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7.
Sono ammessi intervento di cui al punto 5.9 a seguito di P.U.O.

Nell'ambito degli interventi di cui agli art. 7 e art. 10 L.R. 16/2008 e s.m.e i., è possibile, innalzare gli edifici esistenti al fine di ottenere le altezze minime necessarie al recupero a fini abitative dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n.24 e s.m.e i, anche in deroga ai parametri di Altezza massima previsti nei singoli Ambiti o subambiti.

Commentato [U9]: Nuovo paragrafo dovuto all'accoglimento parziale della Osservazione n. 7/14, prot. 892 del 12.03.2014

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi che non incidano significativamente sul manto vegetale attuale.

E' ammesso nei sub ambiti di cui al presente comma, un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	Incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	Incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Nel presente ambito sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni di volumi esistenti derivanti dal trasferimento di quanto consentito in eventuali sub-ambiti RBc di cui al comma successivo.
Tali trasferimenti dovranno essere inferiori al 100% dell'S.A. esistente e dovranno dimostrarsi compatibili con la locale Normativa di livello puntuale.
Tali trasferimenti di S.A. non sono cumulabili con aumenti "una tantum" descritti al comma precedente

Commentato [U10]: Nuovo paragrafo dovuto all'accoglimento parziale della Osservazione n. 7/11, prot. 2917 del 11.08.2011

Art. 9.2 SUB AMBITO RBc –Tessuto edilizio discontinuo di nucleo
(Zona B ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree caratterizzate da equilibrato rapporto con il contesto che consente limitate modifiche di densità edilizia tendenti a definire una regolarità e omogeneità di tessuto edilizio. Sono sempre ammessi e auspicabili interventi che migliorino la qualità del tessuto edilizio esistente,le infrastrutture, i servizi. La trasformazione del tessuto edilizio esistente dovrà tendere ad una migliore integrazione con i modelli tradizionali presenti nel contesto.
I sottoambiti RBc racchiudono le porzioni di tessuto edilizio discontinuo, attigue alle aree storiche o comunque sature.

FUNZIONI AMMESSE: residenziale, Turistico ricettiva alberghiera, Ricettività diffusa, direzionale commerciale con esclusione di strutture di media e grande dimensione, fruizione ambientale attiva;

(Cfr Norme generali Art. 11)

INTERVENTI AMMESSI:

Sono ammessi: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nelle presenti Norme Generali ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8.

Sono ammessi intervento di cui al punto 5.9 a seguito di P.U.O.

Nell'ambito degli interventi di cui agli art. 7 e art. 10 L.R. 16/2008 e s.m.e i., è possibile, innalzare gli edifici esistenti al fine di ottenere le altezze minime necessarie al recupero a fini abitative dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n.24 e s.m.e i, anche in deroga ai parametri di Altezza massima previsti nei singoli Ambiti o subambiti

Commentato [U11]: Nuovo paragrafo dovuto all'accoglimento parziale della Osservazione n. 7/14, prot. 892 del 12.03.2014

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi che non incidano significativamente sul manto vegetale.

Gli interventi di nuova costruzione (Cfr punto 5.8) sono assentibili a seguito di rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni

I.U.I. = 0,2 mq/mq

H max = 9,50 m

Dc = 3,00 m

Df = Non inferiore all'altezza maggiore dei due fabbricati e comunque non inferiore a 6 m

Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

E' ammesso nei sub ambiti di cui al presente comma, un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Art. 9.3 SUB AMBITO RC – Tessuto edilizio discontinuo di margine-
(Zona B ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree caratterizzate da equilibrato rapporto con il contesto che consente modifiche di densità edilizia tendenti a completare tessuti edilizi discontinui definendo una migliore relazione tra aree agricolo naturali e nuclei abitati . I subambiti RC racchiudono le porzioni di tessuto edilizio discontinuo, periferiche rispetto alle aree storiche o comunque a maggiore densità, definendo un filtro tra nuclei e aree naturali o agricole circostanti.

FUNZIONI AMMESSE: residenziale, Turistico ricettiva alberghiera, Ricettività diffusa, direzionale commerciale con esclusione di strutture di media e grande dimensione, fruizione ambientale attiva (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi che migliorino la qualità del tessuto edilizio esistente,le infrastrutture, i servizi. La trasformazione del tessuto edilizio esistente dovrà tendere ad una migliore integrazione con i modelli tradizionali presenti nel contesto.
Sono ammessi con titolo abilitativo diretto interventi ascrivibili alle tipologie di ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6,
Sono ammessi a seguito di T.A.C. di cui all'art.7 comma 2, interventi ascrivibili alle tipologie di cui ai punti 5.7, 5.8.
Sono ammessi intervento di cui al punto 5.9 a seguito di P.U.O.

Nell'ambito degli interventi di cui agli art. 7 e art. 10 L.R. 16/2008 e s.m.e i., è possibile, innalzare gli edifici esistenti al fine di ottenere le altezze minime necessarie al recupero a fini abitative dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n.24 e s.m.e i, anche in deroga ai parametri di Altezza massima previsti nei singoli Ambiti o subambiti

Commentato [U12]: Nuovo paragrafo dovuto all'accoglimento parziale della Osservazione n. 7/14, prot. 892 del 12.03.2014

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.
Gli interventi di nuova costruzione dovranno osservare il rispetto delle seguenti condizioni

I.U.I. = 0,1 mq/mq
H max = 6,50 m
Dc = 5,00 m
Df = Non inferiore all'altezza dei due fabbricati e comunque non inferiore a 10 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

E' ammesso nei sub ambiti di cui al presente comma, un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:
- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Art. 9.4 SUB AMBITO RBq – Tessuto edilizio da riqualificare
(Zona B ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree caratterizzate da espansione recente diffusa, non continua e non sufficientemente dotate di infrastrutturazione viaria e servizi. L'attuale situazione consente modifiche di densità edilizia tendenti a completare tessuti edilizi con l'obbiettivo di ottenere una maggiore omogeneità di impianto e migliorare l'accessibilità e le aree a parcheggio pubblico.
Particolare attenzione dovrà essere posta nella relazione tra funzione abitativa e strutture per le telecomunicazioni presenti.

FUNZIONI AMMESSE: residenziale, Turistico ricettiva alberghiera, Ricettività diffusa, fruizione ambientale attiva (Cfr. Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi che migliorino la qualità del tessuto edilizio esistente,le infrastrutture, i servizi. La trasformazione del tessuto edilizio esistente dovrà tendere ad una migliore integrazione con i modelli tradizionali presenti nel contesto.
All'interno dei sotto ambiti RBq, sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente non in contrasto con la Normativa paesistica contenuta nel presente Piano.
Sono ammessi: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ail punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6;
Nell'ambito degli interventi di cui agli art. 7 e art. 10 L.R. 16/2008 e s.m.e i., è possibile, innalzare gli edifici esistenti al fine di ottenere le altezze minime necessarie al recupero a fini abitative dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n.24 e s.m.e i, anche in deroga ai parametri di Altezza massima previsti nei singoli Ambiti o subambiti.

Commentato [U13]: Nuovo paragrafo dovuto all'accoglimento parziale della Osservazione n. 7/14, prot. 892 del 12.03.2014

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.
Sono inoltre ammessi interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ail punti, 5.7, 5.8, 5.9 a seguito di T.A.C. di cui all'art.7 comma 2, in cui il proponente si impegni alla realizzazione contestuale all'attività edificatoria richiesta, di opere miranti al miglioramento dell'infrastrutturazione dell'area o delle zone a margine.

Lotto minimo di intervento mq 1500
I.U.I. = 0,1 mq/mq
H max = 6,50 m
Dc = 5,00 m
Df = Non inferiore all'altezza dei due fabbricati e comunque non inferiore a 10,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

E' ammesso nei sub ambiti di cui al presente comma, un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:
- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Art. 9.5 SUB AMBITO ATr – Area Turistico Ricettiva Alberghiera
(Zona B ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree caratterizzate dalla presenza di strutture ricettive alberghiere come definite dalla L.R. 02/2008 di cui si prevede il mantenimento. Data la struttura dell'offerta alberghiera comunale, se ne auspica la riqualificazione e l'adeguamento agli attuali canoni delle strutture turistiche, anche in previsione di concrete sinergie sviluppabili con le aree della riviera spezzina nonché

con le aree dell'intera Val di Vara. La presente normativa mira a facilitare processi di rinnovamento del patrimonio alberghiero locale e comunque al suo mantenimento.

FUNZIONI AMMESSE: residenziale (non oltre il 50% della S.A.), Turistico ricettiva alberghiera, (Cfr Art. 11) ovvero :

Commentato [U14]: Specificazioni più di dettaglio, inserite a seguito di indicazione di Voto Regionale

a) gli alberghi;

b) le residenze turistico-alberghiere;

c) le residenze d'epoca;

d) le locande;

e) gli alberghi diffusi.

E' comunque ammessa la Ricettività diffusa

Non oltre 50% di ciascuna unità immobiliare potrà essere destinato a altra funzione compatibile con la funzione turistico ricettiva alberghiera ovvero residenza, esercizi commerciali di dettaglio, esercizi artigianali con s.a. inferiore a mq 150, servizi pubblici o privati, parcheggi, strutture ricettive in genere, connettivo urbano (studi professionali, agenzie di viaggio, istituti di credito, uffici in genere), pubblici esercizi

INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi che migliorino la qualità del tessuto edilizio esistente,le infrastrutture, i servizi.

Sono ammessi: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6,;

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.

Sono inoltre ammessi interventi di cui ai punti, 5.7, 5.8, 5.9 a seguito di rilascio di permesso a costruire convenzionato nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, garantita da apposita fideiussione, in cui il proponente si impegna alla realizzazione contestuale all'attività edificatoria richiesta, di opere miranti al miglioramento dell'infrastrutturazione dell'area o delle zone a margine.

I.U.I. = 0,2 mq/mq

H max = da valutarsi in relazione a H max degli edifici attigui, rispetto ai quali, la quota di gronda (o estradosso di solai piani) non potrà superare di m. 3 quella media degli edifici attigui

Dc = 3,00 m

Df = Non inferiore all'altezza dei due fabbricati e comunque non inferiore a 6,00 m

Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

E' ammesso nei sub ambiti di cui al presente comma, un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:
se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 200

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

Nell'ambito degli interventi di cui agli art. 7 e art. 10 L.R. 16/2008 e s.m.e i., è possibile, innalzare gli edifici esistenti al fine di ottenere le altezze minime necessarie al recupero a fini abitative dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n.24 e s.m.e i, anche in deroga ai parametri di Altezza massima previsti nei singoli Ambiti o subambiti

Commentato [U15]: Nuovo paragrafo dovuto all'accoglimento parziale della Osservazione n. 7/14, prot. 892 del 12.03.2014

Art. 9.6 SUB AMBITO ATc1 – Area Turistico-ricettiva all'aria aperta
(Zona F ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree destinate alla realizzazione di campeggi all'aria aperta e servizi connessi.
FUNZIONI AMMESSE: Ricettiva all'aria aperta, limitata alle categoria Campeggi, (ex art. 13, 14 L. R. 2/2008) o ; fruizione ambientale attiva (Cfr art. 11 Norme generali). Sono ammesse le strutture funzionali alla realizzazione di campeggi con il divieto di insediare case mobili di cui all'art. 16 L.R. 2/2008 o altre tipologie di strutture fisse se non funzionali a ospitare servizi comuni alla struttura.

Commentato [U16]: Specifica inserita a seguito di D.C.C. n. 9 del 25/10/2013

INTERVENTI AMMESSI:
Sono ammessi interventi di nuova costruzione a seguito di approvazione di P.U.O. (Piano Urbanistico Operativo ex art. 50 L. R. 36/1997) in cui il proponente si impegni alla realizzazione contestuale all'attività edificatoria richiesta, di opere miranti al miglioramento dell'infrastrutturazione viaria, *nonché dei sistemi di approvigionamento idrico e depurativo delle acque reflue, se funzionali al rispetto delle normative vigenti in riferimento* dell'area o delle zone a margine al fine di rendere compatibile la realizzazione di quanto previsto con la viabilità di servizio.

Commentato [DZ17]: Condizione aggiunta a seguito di verifica della situazione attuale idrico depurativa del territorio Comunale

Commentato [DZ18R17]:

In tal caso l'intervento è assentibile nel rispetto dei parametri specifici nei singoli Ambiti:e nel rispetto delle seguenti parametri:

Superficie agibile max: 250 mq (se adibita a servizi comuni o funzionali alla struttura)

H max = 6,50 m

Dc = 5,00 m

Df = 10,00 m

Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

Nell'ambito degli interventi di cui agli art. 7 e art. 10 L.R. 16/2008 e s.m.e i., è possibile, innalzare gli edifici esistenti al fine di ottenere le altezze minime necessarie al recupero a fini abitative dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n.24 e s.m.e i, anche in deroga ai parametri di Altezza massima previsti nei singoli Ambiti o subambiti

Art. 9.7 SUB AMBITO ATc2 – Area per strutture turistiche riconducibili a tipologie agrituristiche (Zona F ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree destinate alla realizzazione di piccoli campeggi all'aria aperta e servizi connessi, collegati a strutture agrituristiche.

FUNZIONI AMMESSE: Ricettiva all'aria aperta, come previsto dalla L.R. 36/1997 per gli agriturismi

INTERVENTI AMMESSI:

Con esclusione delle aree S.I.C. sono ammessi interventi di nuova costruzione a seguito di approvazione Titolo Abilitativo Convenzionato in cui il proponente si impegni alla realizzazione contestuale all'attività edificatoria richiesta, di opere miranti al miglioramento dell'infrastrutturazione viaria *nonché dei sistemi di approvigionamento idrico e depurativo delle acque reflue, se funzionali al rispetto delle normative vigenti in riferimento* all'area o alle zone a margine al fine di rendere compatibile la realizzazione di quanto previsto con il contesto. In tal caso l'intervento è assentibile nel rispetto dei parametri specifici nei singoli Ambiti e nel rispetto delle seguenti parametri:

S.A. max mq 250 mq

N° max PIAZZOLE: 10 per sole tende o autocaravan

H max = 6,50 m

Dc = 5,00 m

Df = 10,00 m

Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali

Nell'ambito degli interventi di cui agli art. 7 e art. 10 L.R. 16/2008 e s.m.e i., è possibile, innalzare gli edifici esistenti al fine di ottenere le altezze minime necessarie al recupero a fini

Commentato [DZ19]: Parametro inserito a seguito delle riunioni con Settore Pianificazione Regione Liguria

Commentato [U20]: Nuovo paragrafo dovuto all'accoglimento parziale della Osservazione n. 7/14, prot. 892 del 12.03.2014

Commentato [U21]: Area inserita a seguito voto regionale

Commentato [DZ22]: Condizione aggiunta a seguito di verifica della situazione attuale idrico depurativa del territorio Comunale

Commentato [DZ23R22]:

Commentato [U24]: Nuovo paragrafo dovuto all'accoglimento parziale della Osservazione n. 7/14, prot. 892 del 12.03.2014

abitative dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n.24 e s.m.e i, anche in deroga ai parametri di Altezza massima previsti nei singoli Ambiti o subambiti

Art. 9.8 SUB AMBITO ASp – Aree per strutture specialistiche
(Zona F ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree destinate alla realizzazione di strutture sociosanitarie quali case per anziani, strutture ambulatoriali, attrezzature di interesse comune in generale, strutture ricettive a gestione pubblica o privata convenzionata.

Sono ammesse anche strutture di sostegno agli anziani non inquadrabili nelle attuali tipologie ma configurabili quali unità residenziali (non necessariamente convenzionate con le strutture sanitarie pubbliche) dotate di servizi comuni agli anziani ("condomini assistiti") e abitazione custode.

Commentato [U25]: Nuovo paragrafo non presente nel progetto Preliminare

Le attività edificatorie sono comunque subordinate alla verifica di compatibilità *dei sistemi di approvigionamento idrico e depurativo delle acque reflue, e alla realizzazione di eventuali interventi funzionali alla loro messa a norma di legge.*

FUNZIONI AMMESSE: attività di interesse generale, residenza (destinata a soggetti con necessità di sostegno)

INTERVENTI AMMESSI: Sono ammessi interventi di cui ai punti, 5.8, 5.9 a seguito a seguito di T.A.C. di cui all'art.7 comma 2, nel rispetto delle seguenti condizioni.

Funzione residenziale non convenzionata con le strutture sanitarie pubbliche : S.A. max 1200 mq

Commentato [U26]: Nuovo paragrafo non presente nel progetto Preliminare

Funzioni socio sanitarie convenzionate: S.A. max 10.000 mq

H max = 9,50 m
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

Su eventuali edifici esistenti ricadenti nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi: interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.6, 5.7

Art. 9.9 SUB AMBITO DTr1 –Area Artigianale
(Zona D ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree caratterizzate da bassa acclività, buona accessibilità e posizione defilata rispetto alle principali visuali e al tessuto abitato circostante e in parte già occupata da attività di tipo produttivo. Tali caratteristiche consentono limitati consolidamenti o razionalizzazioni delle

strutture edilizie al servizio dell'attività produttiva mantenendo o ricercando un equilibrato rapporto con il contorno

FUNZIONI AMMESSE: attività produttiva di tipo artigianale e affini, depositi, direzionale commerciale (Cfr Norme generali Art. 11)

INTERVENTI AMMESSI: Sono ammessi: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6,

Interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ai punt 5.7, 5.8, 5.9 sono ammessi previa dimostrazione di compatibilità con la vigente normativa di settore idraulico-fluviale (Piano di Bacino del Fiume Magra).

Nell'ambito degli interventi di cui agli art. 7 e art. 10 L.R. 16/2008 e s.m.e i., è possibile, innalzare gli edifici esistenti al fine di ottenere le altezze minime necessarie al recupero a fini abitative dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n.24 e s.m.e i, anche in deroga ai parametri di Altezza massima previsti nei singoli Ambiti o subambiti

Commentato [U27]: Nuovo paragrafo dovuto all'accoglimento parziale della Osservazione n. 7/14, prot. 892 del 12.03.2014

Le sistemazioni esterne dovranno prevedere di norma siepi o alberature d'alto fusto a perimetro delle aree di intervento.

Sono sempre ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.

Sono inoltre ammessi, ammessi previa dimostrazione di compatibilità con la vigente normativa di settore idraulico-fluviale (Piano di Bacino del Fiume Magra),. interventi di nuova costruzione a seguito di rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni

R.C. = 0,25 mq/mq

H max = 7,50 m

Dc = 5,00 m

Df = Non inferiore all'altezza maggiore dei due fabbricati e comunque non inferiore a 10 m

Ds = 5,00 m

Per eventuali edifici a destinazione residenziale presenti sull'area valgono le norme di sub-ambito RBs.

Art. 9.10 SOPPRESSO

Commentato [U28]: Sub ambito soppresso a seguito recepimento voto regionale

Art. 9.11 SUB AMBITO DTr3 –Area per funzioni miste, residenziali - produttive (Zona C ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Area posizionata a margine dell'abitato di Cembrano destinata a accogliere una struttura mista residenziale e produttiva a tecnologia avanzata.

FUNZIONI AMMESSE: produttivo evoluto, residenziale, Ricettività diffusa, funzione agricola, (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi che migliorino la qualità del tessuto edilizio esistente,le infrastrutture, i servizi. Particolare cura dovrà essere posta nel contenimento di rumori all'esterno degli edifici interessati all'eventuale attività produttiva in modo da assolvere comunque ai parametri di legge in tema di inquinamento acustico.
Sono ammessi interventi di nuova costruzione a seguito di rilascio di T.A.C. nel rispetto delle seguenti condizioni

I.U.I. = 0,2 mq/mq
H max = 8,50 m
Dc = 5,00 m
Df = Non inferiore all'altezza dei due fabbricati e comunque non inferiore a 10 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

Art. 9.12 SUB AMBITO DTr4 –Area per funzioni al servizio della mobilità
(Zona D ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Area a margine della strada provinciale Torza - San Pietro Vara deputata all'inserimento di stazione per il rifornimento carburante comprensiva di autofficina, bar ristoro e residenza .
FUNZIONI AMMESSE: servizi per la mobilità, residenziale (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Per la residenza, limitata all'esistente, valgono le norme di cui al punto 9.1 delle presenti Norme.
Per le altre funzioni sono assentibili, nel rispetto delle Norme di settore e a seguito di T.A.C. di cui all'art.7 comma 2, interventi di nuova costruzione per strutture al servizio della sola attività prevista nel rispetto dei seguenti parametri:
Dc = 3,00 m
Df = Non inferiore all'altezza dei due fabbricati e comunque non inferiore a m 6,00
Ds = 5,00 m.

Nell'ambito degli interventi di cui agli art. 7 e art. 10 L.R. 16/2008 e s.m.e i., è possibile, innalzare gli edifici esistenti al fine di ottenere le altezze minime necessarie al recupero a fini abitative dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 6 agosto 2001 n.24 e s.m.e i, anche in deroga ai parametri di Altezza massima previsti nei singoli Ambiti o subambiti

Commentato [U29]: Nuovo paragrafo dovuto all'accoglimento parziale della Osservazione n. 7/14, prot. 892 del 12.03.2014

Art. 9.13 SUB AMBITO EPN –Aree di produzione agricola
(Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree di effettiva produzione agricola caratterizzate da presenza diffusa di aree coltivate a foraggio, colture ortive e limitate presenza di zootecnia
FUNZIONI AMMESSE: attività agricola e residenziale ad essa funzionale, Ricettività diffusa (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi finalizzati al mantenimento delle attività agricole, intese anche come presidio umano diffuso sul territorio che permetta anche un'attività di gestione attiva, controllo e mantenimento dell'equilibrio idrogeologico delle aree in oggetto.
I nuovi interventi devono essere condotti nel rispetto delle preesistenze ambientali quali percorsi storici, sentieri, terrazzamenti e devono uniformarsi ai caratteri tipologici degli insediamenti rurali locali come descritto nella allegata normativa ambientale.
Sono ammessi interventi di nuova costruzione per:
1 - uso residenziale;
2 – ricovero attrezzature, macchinari e magazzini in genere;
3 - ricovero di bestiame
Gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo sono assentibili a seguito di stipula con il Comune di una convenzione ex comma 6 art. 35 L.R. n° 36/1997, e successivo rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni:

I.U.I. = 0,01 mq/mq
H max = 7,00 m
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.
RC = 1/20 mq/mq (riferito al lotto su cui avviene l'intervento e non all'area asservita che, parzialmente, può non essere contigua)
L'edificabilità dei suoli ai fini residenziali è ammessa nei sub ambiti EPN, nel rispetto dei parametri sopra riportati sino al raggiungimento di un tetto edificabile pari a S.A. = 2.300 mq a livello di territorio comunale.

Indipendentemente dall'eventuale utilizzo ai fini residenziali dell'I.U.I., gli interventi di cui al punto 2 e 3 del presente articolo sono assentibili a seguito di rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni:

I.U.I. = 0,01 mq/mq
H max = 6,50 m
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.
RC = 1/10 (riferito al lotto su cui avviene l'intervento e non all'area asservita che, parzialmente, può non essere contigua)

Per gli interventi edificatori in genere, è ammesso l'asservimento di lotti non contigui ma ricompresi all'interno della stessa Unità Territoriale, come rappresentate in planimetria, o in alternativa non distanti oltre 1000 m. tra loro e ricadenti nei sub ambiti EPN, EPC, EPB, EPZ.
La realizzazione di serre è ammessa nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.4 L.R. 17/1976 e s.m.e i..
Sono consentiti accorpamenti di volumi esistenti all'interno dei sottoambiti EPN, EPC, EPB, EPZ sino ad S.A. max = 100 mq. Le nuove volumetrie, derivanti da detti accorpamenti dovranno comunque sottostare ai parametri di zona.
Nelle porzioni di aree ricadenti nei sub ambiti di cui al presente articolo e normate con il regime ANI-MA dal vigente PTCP o S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario) non sono consentiti interventi di nuova edificazione; tali porzioni permettono il trasferimento dell'I.U.I. laddove possibile l'edificazione all'interno dei sottoambiti EPN, EPC, EPB, EPZ.
E' quindi ammessa la costruzione di strade interpoderali, piste tagliafuoco e per la gestione del bosco e fondo naturale drenante
Per interventi su edifici esistenti, in alternativa all'utilizzo dei parametri di cui al presente articolo, valgono i parametri di sub-ambito RBs alla voce "Interventi Ammessi".

Commentato [U30]: Paragrafo inserito a seguito parere del Settore Ambiente Regione Liguria

Art. 9.14 SUB AMBITO EPC –Aree a bosco coltivato
(Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree di effettiva produzione agricola caratterizzate da presenza diffusa di castagneto e da aree idonee alla coltivazione o al prelievo controllato di prodotti del sottobosco.

FUNZIONI AMMESSE: attività agricola (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi finalizzati al mantenimento delle attività agricole in genere, con particolare riferimento alla silvicoltura ma intese anche come presidio umano diffuso sul territorio che permetta un'attività di gestione attiva, controllo e mantenimento dell'equilibrio idrogeologico delle aree in oggetto.

E' quindi ammessa la costruzione di strade interpoderali, piste tagliafuoco e per la gestione del bosco e fondo naturale drenante

Sono ammessi interventi di nuova costruzione per:

1 – ricovero attrezzature, macchinari e magazzini in genere, ricovero di bestiame.

Gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo sono assentibili a seguito di rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni:

I.U.I. = 0,01 mq/mq
H max = 6,50 m
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

Per gli interventi edificatori in genere, è ammesso l'asservimento di lotti non contigui ma ricompresi all'interno della stessa Unità Territoriale, come rappresentata in planimetria, o in alternativa, non distanti oltre 1000 m tra loro e ricadenti nei sub ambiti EPN, EPC, EPC, EPZ..

Sono consentiti accorpamenti di volumi esistenti nei sottoambiti EPN, EPC, EPC, EPZ sino ad S.A. max = 100 mq. Le nuove volumetrie, derivanti da detti accorpamenti dovranno comunque sottostare ai parametri di zona.

Per interventi su edifici esistenti, in alternativa all'utilizzo dei parametri di cui al presente articolo, valgono i parametri di sub-ambito RBs alla voce "Interventi Ammessi".

Sono ammissibili strutture per la lavorazione e stoccaggio del legno e suoi derivati quali cippato e altre lavorazioni nell'ambito della filiera del legno, anche in riferimento alla produzione di biomasse, mediante ottenimento di T.A.C di cui all'art.7 comma 2, nel rispetto dei seguenti parametri:

Ds = 12,00 m

Particolare cura dovrà essere posta nel contenimento di rumori e polveri all'esterno degli edifici e delle aree interessate all'attività produttiva in modo da assolvere comunque ai parametri di legge in tema di controllo emissioni acustiche, emissioni polveri, inquinamento atmosferico e delle acque.

Nelle porzioni di aree ricadenti nei sub ambiti di cui al presente articolo e normate con il regime ANI-MA dal vigente PTCP o S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario) non sono consentiti interventi di nuova edificazione; tali porzioni permettono il trasferimento dell'I.U.I. laddove possibile l'edificazione all'interno dei sottoambiti EPN, EPC, EPB, EPZ.

Commentato [U31]: Paragrafo inserito a seguito parere del Settore Ambiente Regione Liguria

Impianti di produzione di energia mediante l'utilizzo di biomasse (esclusivamente gli impianti di produzione di energia e non gli impianti di lavorazione), qualora dovessero essere proposti, vengano obbligatoriamente sottoposti al preliminare pare di "Valutazione di Impatto Ambientale"

Commentato [U32]: Paragrao inserito a seguito di D. C.C. n. 9 del 25/10/2013

Art. 9.15 SUB AMBITO EPB –Aree a bosco ceduo
(Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree di effettiva produzione agricola caratterizzate da presenza diffusa di bosco ceduo
FUNZIONI AMMESSE: attività agricola (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi finalizzati al mantenimento delle attività agricole in genere, con particolare riferimento alla silvicoltura ma intese anche come presidio umano diffuso sul territorio che permetta un'attività di gestione attiva, controllo e mantenimento dell'equilibrio idrogeologico delle aree in oggetto.
Sono ammessi interventi di nuova costruzione per.
1 – ricovero attrezzature, macchinari e magazzini in genere, ricovero di bestiame
Gli interventi di cui al punto 1 del presente articolo sono assentibili a seguito di rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni:

I.U.I. = 0,01 mq/mq
H max = 6,50 m
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

Per gli interventi edificatori in genere, è ammesso l'asservimento di lotti non contigui ma ricompresi all'interno dello stesso Organismo Territoriale Elementare, come rappresentato in planimetria, o in alternativa, non distanti oltre 1000 m tra loro e ricadenti nei sub ambiti EPN, EPC, EPC, EPZ..
Sono consentiti accorpamenti di volumi esistenti nei sottoambiti EPN, EPC, EPC, EPZ sino ad S.A. max = 100 mq. Le nuove volumetrie, derivanti da detti accorpamenti dovranno comunque sottostare ai parametri di zona.
Per interventi su edifici esistenti, in alternativa all'utilizzo dei parametri di cui al presente articolo, valgono i parametri di sub-ambito RBs alla voce "Interventi Ammessi".
Sono ammissibili strutture per la lavorazione e stoccaggio del legno e suoi derivati quali cippato e altre lavorazioni nell'ambito della filiera del legno, anche in riferimento alla produzione di biomasse, mediante ottenimento di T.A.C di cui all'art.7 comma 2, interventi di

Commentato [U33]: Emendamento C.C.:
obbligo di VIA per imianti di produzione di biomasse

nuova costruzione per strutture al servizio della sola attività prevista nel rispetto dei seguenti parametri:

Ds = 12,00 m

Particolare cura dovrà essere posta nel contenimento di rumori e polveri all'esterno degli edifici e delle aree interessate all'attività produttiva in modo da assolvere comunque ai parametri di legge in tema di controllo emissioni acustiche, emissioni polveri, inquinamento atmosferico e delle acque.

Nelle porzioni di aree ricadenti nei sub ambiti di cui al presente articolo e normate con il regime ANI-MA dal vigente PTCP o S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario) non sono consentiti interventi di nuova edificazione; tali porzioni permettono il trasferimento dell'I.U.I. laddove possibile l'edificazione all'interno dei sottoambiti EPN, EPC, EPB, EPZ.

Commentato [U34]: Paragrafo inserito a seguito parere del Settore Ambiente Regione Liguria

Art. 9.16 SUB AMBITO EPZ –Aree per la zootecnia
(Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree di effettiva produzione agricola caratterizzate da presenza diffusa di aree a pascolo
FUNZIONI AMMESSE: attività agricola (Cfr Norme generali Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi finalizzati al mantenimento delle attività agricole in genere, con particolare riferimento alla zootecnia ma intese anche come presidio umano diffuso sul territorio che permetta un'attività di gestione attiva, controllo e mantenimento dell'equilibrio idrogeologico delle aree in oggetto.
I nuovi interventi devono essere condotti nel rispetto delle preesistenze ambientali quali percorsi storici, sentieri, terrazzamenti e devono uniformarsi ai caratteri tipologici degli insediamenti rurali locali come descritto nella allegata normativa ambientale.
Sono ammessi interventi di nuova costruzione per.
1 - – ricovero atterzzature, macchinari e magazzini in genere, ricovero di bestiame
Gli intereventi di cui al punto 1 del presente articolo sono assentibili a seguito di rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni:

I.U.I. = 0,01 mq/mq
H max = 7,50 m
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali.

Per gli interventi edificatori in genere, è ammesso l'asservimento di lotti non contigui ma ricompresi all'interno della stessa Unità Territoriale, come rappresentata in planimetria, o in alternativa, non distanti oltre 1000 m tra loro e ricadenti nei sub ambiti EPN, EPC, EPC, EPZ..
Sono consentiti accorpamenti di volumi esistenti nei sottoambiti EPN, EPC, EPC, EPZ.. sino ad S.A. max = 100 mq. Le nuove volumetrie, derivanti da detti accorpamenti dovranno comunque sottostare ai parametri di zona.

Nelle porzioni di aree ricadenti nei sub ambiti di cui al presente articolo e normate con il regime ANI-MA dal vigente PTCP o S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario) non sono consentiti interventi di nuova edificazione; tali porzioni permettono il trasferimento dell'I.U.I. laddove possibile l'edificazione all'interno dei sottoambiti EPN, EPC, EPB, EPZ.

Commentato [U35]: Paragrafo inserito a seguito parere del Settore Ambiente Regione Liguria

Art. 9.17 SUB AMBITO TNi –Territorio non insediabile
(Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree di crinale caratterizzate da ambiente naturale di pregio.
FUNZIONI AMMESSE: fruizione ambientale attiva; sono auspicate attività al servizio del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico e attrezzature e impianti che non interferiscano con l'ambiente circostante
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi finalizzati al mantenimento delle attività agricole laddove presente oppure al miglioramento della rete sentieristica e dei servizi ad essa connessi, strade di servizio a eventuali impianti, strade tagliafuoco

Art. 9.18 SUB AMBITO PF1 –Parco fluviale
(Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Area valliva del torrente Borsa caratterizzata da caratteri ambientali di grande pregio definiti dalla compresenza di attività agricola, di bosco ceduo e delle aree naturali attigue al torrente
FUNZIONI AMMESSE: fruizione ambientale attiva, attività agricola laddove presente, attività di salvaguardia dell'ambiente (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Sono sempre ammessi e auspicabili interventi finalizzati al mantenimento delle attività agricole presenti, intese anche come presidio umano diffuso sul territorio che permetta un'attività di gestione attiva, controllo e mantenimento dell'equilibrio idrogeologico delle aree in oggetto.

I nuovi interventi devono essere condotti nel rispetto delle preesistenze ambientali quali percorsi storici, sentieri, terrazzamenti e devono uniformarsi ai caratteri tipologici degli insediamenti rurali locali come descritto nella normativa ambientale (ALL. D5).

Per interventi su edifici esistenti, in alternativa all'utilizzo dei parametri di cui al presente articolo, valgono i parametri di sub-ambito RBs alla voce "Interventi Ammessi".
Tutti gli interventi previsti, saranno comunque assentibili a seguito di "VALUTAZIONE DI INCIDENZA" ai sensi della L.R. 28/2009 e s.m. e i.

Commentato [U36]: Paragrafo inserito a seguito parere del Settore Ambiente Regione Liguria

Art. 9.19 SUB AMBITO PF2 –Edilizia storica specialistica di fondovalle (Zona A ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree caratterizzate dalla presenza di antichi mulini e altri manufatti lungo il torrente Borsa di cui si auspica il restauro ed il recupero.

FUNZIONI AMMESSE: fruizione ambientale attiva, attività agricola, residenziale, produttivo, attività di salvaguardia dell'ambiente, Ricettività diffusa (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI: Premesso che l'indirizzo della norma è quello di rendere possibile in via prioritaria il mantenimento delle strutture esistenti e il loro recupero funzionale per le funzioni ammesse compatibilmente con l'osservanza delle normative vigenti sovraordinate, sono ammessi gli interventi ascrivibili alle tipologie di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 .
Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.
Tutti gli interventi previsti, saranno comunque assentibili a seguito di "VALUTAZIONE DI INCIDENZA" ai sensi della L.R. 28/2009 e s.m. e i.

Commentato [U37]: Paragrafo inserito a seguito parere del Settore Ambiente Regione Liguria

Art. 9.20 SUB AMBITO TRa –Aree di rispetto ambientale (Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree poste a margine dei centri antichi, inedificate e particolarmente significative per il mantenimento di un equilibrato rapporto tra spazi edificati e spazi naturali. Per tale motivo esse devono essere mantenute a uso coltivo o naturale.
FUNZIONI AMMESSE: fruizione ambientale attiva, attività agricola laddove presente, attività di salvaguardia dell'ambiente (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI:

Per interventi su eventuali edifici esistenti, valgono i parametri di sub-ambito RBs alla voce "Interventi Ammessi".

Art. 9.21 SUB AMBITO ETa –Aree di presidio ambientale
(Zona E ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree poste a margine delle aree agricole, non più utilizzate per uso agricolo ma caratterizzate da antichi terrazzamenti e da manufatti rurali diruti
FUNZIONI AMMESSE: turistico ricettiva, fruizione ambientale attiva, attività agricola laddove presente, attività di salvaguardia dell'ambiente (Cfr Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI:
Sono ammessi: interventi ascrivibili alle tipologie descritte ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9 , nell'ottica del recupero dei manufatti esistenti. In caso di comprovata impossibilità di recuperare i manufatti esistenti, è possibile la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti a parità di volume.
Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.
Sono inoltre ammessi interventi di nuova costruzione a seguito di rilascio di permesso a costruire convenzionato nel rispetto delle seguenti condizioni

I.U.I. = 0,01 mq/mq
H max = 6,50 m
Dc = 3,00 m
Df = Non inferiore all'altezza maggiore dei due fabbricati e comunque non inferiore a 10 m
Ds = 3 m

ARrt. 9.22 zona a servizi P –Aree a parcheggio pubblico
(Zona a servizi per parcheggio pubblico ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

In tali zone sono ammessi, mediante permesso a costruire:
- la sistemazione e l'attrezzatura delle aree scoperte di uso pubblico;
- sistemazioni d'area quali pavimentazione,la piantumazione di piante ad alto fusto o arbustive.

Nelle zone di cui al presente articolo, a seguito di stipula di apposita convenzione tra Comune e soggetti attuatori privati, è ammessa la realizzazione di autorimesse private pluripiano con il vincolo di parcheggio pubblico per almeno una quantità pari alla superficie di copertura dell'area di intervento.

Art. 9.23 zona a servizi ICr –Aree per interesse comune religioso
(Zona a servizi Interesse comune ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Sono destinate esclusivamente alle attrezzature per il culto ed alle funzioni connesse.
In tali zone è ammesso l'intervento edilizio diretto con i seguenti indici:
Dc = m. 5,00
parcheggi = 0,25 mq per ogni mq di SA.
Le aree circostanti gli edifici, comprese nel presente subambito o comunque quelle limitrofe o di proprietà ecclesiastica, possono, in accordo con la proprietà, essere utilizzate a servizi pubblici come previsto agli artt. 9.22, 9.24, 9.25, 9.26 delle presenti Norme.

Art. 9.24 zona a servizi ICc –Aree per interesse comune civile
(Zona a servizi Interesse comune ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Sono destinate alle attività amministrative, partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative.
In queste zone è ammessa l'edificazione con intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:
Dc = m. 5,00

Art. 9.25 zona a servizi VPa –Aree per verde pubblico attrezzato
(Zona a servizi verde pubblico ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

In tali zone le aree sono destinate ad essere di uso pubblico, le attrezzature realizzate su di esse possono avere gestione privata, ma sono comunque assoggettate al controllo pubblico e ad accordi che ne consentano, pur limitatamente, l'uso comunale.
In queste zone è ammessa l'edificazione per intervento diretto con i seguenti indici:
I.U.I. (per gli impianti coperti) = 0,50 mq/mq
I.U.I. (per gli impianti scoperti) = 0,75 mq/mq
Dc = m. 3,00

Commentato [U38]: Distanza derivante dall'accoglimento dell'Oss. 6/11, prot. 2910 del 11/08/2011

Art. 9.26 zona a servizi VS –Aree per verde sportivo
(Zona a servizi verde pubblico ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)

Aree deputate a consolidare la dotazione di impianti sportivi nel territorio Comunale. A tale scopo è ammessa anche la realizzazione di strutture ricettive in genere se finalizzate a una migliore funzionalità delle aree sportive (ricettività per fruitori degli impianti sportivi).
In tali zone le aree sono destinate ad essere di uso pubblico, le attrezzature realizzate su di esse possono avere gestione privata, ma sono comunque assoggettate al controllo pubblico e ad accordi che ne consentano, pur limitatamente, l'uso comunale.
In queste zone è ammessa l'edificazione per intervento diretto con i seguenti parametri:
Dc = m. 5,00
FUNZIONI AMMESSE: Attrezzature sportive, turistico ricettiva fruizione ambientale attiva, attività di salvaguardia dell'ambiente (Cfr Norme generali Art. 11)
INTERVENTI AMMESSI:
Sono ammessi: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9 .

ART. 10

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI, FRAZIONAMENTI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Fatto salvo quanto eventualmente prescritto nelle schede d'ambito, su tutti gli immobili, anche quelli realizzati in attuazione del presente P.U.C., sono sempre ammessi gli interventi di cui al precedente art. 5, dal punto 5.1 al 5.4, anche se comportano incrementi superficiali e/o volumetrici, nei limiti stabiliti per ciascun ambito, a condizione che siano assolti gli obblighi contributivi, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona.
Il frazionamento delle unità immobiliari è sempre soggetto a titolo abilitativo oneroso;
Si intendono per mutamenti di destinazione d'uso gli interventi volti a trasformare, anche senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di un'unità immobiliare.
Il cambio di destinazione d'uso, oltre al rispetto delle normative di sicurezza e delle disposizioni igienico-sanitarie ed edilizie vigenti, è consentito qualora la nuova destinazione d'uso sia compatibile con quelle previste dal P.U.C. per ogni singola zona ed è soggetto a procedimento abilitativo edilizio.
Tutti gli interventi ammissibili sul territorio comunale sono riferiti alle seguenti categorie di destinazioni d'uso riportate anche di cui al successivo articolo, nelle specifiche schede d'ambito.

ART. 11

DESTINAZIONI D'USO URBANISTICHE

Tutti gli interventi ammissibili sul territorio comunale sono riferiti alle seguenti categorie di destinazioni d'uso riportate anche nelle specifiche schede d'ambito.

DESTINAZIONE D'USO FUNZIONI COMPATIBILI

Per ogni ambito o sub-ambito del P.U.C. sono indicate le destinazioni urbanistiche ammesse che di seguito vengono elencate e di cui se ne descrivono a titolo esemplificativo e non esaustivo le categorie:

Residenziale

Residenza, Botteghe artigiane e laboratori artigianali, servizi alla persona (parrucchieri, estetisti ecc.), studi professionali, artigianato artistico, esercizi commerciali di vicinato, bar ristoranti ecc.

Le attività di tipo artigianale non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri.

Alberghi tradizionali e R.T.A (L.R. n°11/1982 e s.m. e i.) Ricettività alberghiera e all'aria aperta (L.R. n°11/1982 e s.m. e i.)

Turistico ricettiva alberghiera

Strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 5 L.R. n°02/2008 e s.m. e i

Ricettiva all'aria aperta

Strutture ricettive all'aria aperta di cui al Capo II L.R. n°02/2008 e s.m. e i.

Ricettività diffusa

Altre strutture ricettive di cui all'art. 18 L.R. n°02/2008 e s.m. e i

Produttivo evoluto

Attività produttive a basso impatto ambientale sotto i profili di emissioni acustiche, fumi, polveri e sostanze di alcun genere nelle acque. Fanno parte di tale categoria attività di produzione software, studi di registrazione e incisione musicale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, foresterie connesse e residenza per gli addetti

Direzionale Commerciale

Uffici, studi professionali, ecc. attività commerciali in genere compresa la piccola e media struttura di vendita.

Artigianale

Piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali (esclusa la grande distribuzione), depositi funzionali all'attività svolta,.

Servizi alla mobilità

impianti di distribuzione carburante, bar-ristoro, autofficina, attività commerciale.

Attività agricole

Residenze e manufatti produttivi connessi alla conduzione del fondo agricolo; serre; commercio al minuto di prodotti agricoli con Sv non superiore a 100 mq.; esercizi di vicinato.

VPa Verde pubblico attrezzato,

Aree pubbliche o gravate da servitù di uso pubblico attrezzate o da attrezzare per lo svago, il gioco o lo sport.

Ic Interesse comune

Attività pubbliche o private di interesse generale: oratori, sale di ritrovo; e/o ricreative; istruzione; centri sociali, culturali e religiosi, attività sanitarie a assistenziali private (cliniche, case di riposo, R.S.A. ecc.) *Possono essere realizzati su tutto il territorio comunale, salvo divieto esplicitato nelle schede d'ambito.*

VS Attrezzature sportive

Strutture sportive in genere, edifici e spazi al loro servizio

Attrezzature e Impianti

Attrezzature ed impianti di carattere generale:
trattamenti ciclo rifiuti, acquedotti, viabilità manufatti tecnici per l'erogazione di servizi: gas, elettricità, telefonia ecc.
Possono essere realizzati su tutto il territorio comunale, salvo divieto esplicitato nelle schede d'ambito.

Fruizione ambientale attiva

Attrezzature pubbliche o private tese alla conoscenza del territorio quali: spazi per attività didattica, conoscitiva, sperimentazione, museale, espositiva, punti di osservazione, rifugi o punti tappa

Attività di salvaguardia dell'ambiente

Azioni e interventi miranti alla salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico del territorio, azioni e interventi miranti alla salvaguardia della flora e fauna

ART. 12

STANDARD URBANISTICI

Per il computo degli standard urbanistici nell'attuazione del P.U.C. si assume convenzionalmente che

1 abitante corrisponde a 25 mq. di S.A.

1 posto letto alberghiero corrisponde a 22 mq. di SA.

Il calcolo degli standard urbanistici intesi come quantità minime ai sensi del D.M.02/04/1968 è così determinato:

Si assume il fabbisogno di servizi minimo per abitante la quantità pari a 18 mq di servizi .

Le quantità minime sopra riportate sono da applicare sempre, fatte salve diverse e maggiori prescrizioni indicate nelle singole schede di ciascun ambito o distretto, volte al recupero degli standard pregressi.

Gli standard urbanistici di cui alla precedente tabella vengono calcolati al doppio del reale in caso di appartenenza a zone A e B secondo la classificazione del D.M. 1968, la cui corrispondenza con gli ambiti del PUC è riportata nella precedente tabella.

Gli interventi sull'esistente comportanti incremento volumetrico, aumento della Sa, o mutamento di destinazione con aumento del peso insediativo sono condizionati al reperimento della dotazione di servizi pubblici prescritta.

La dimostrata impossibilità di reperire la dotazione di servizi pubblici a seguito degli interventi di cui ai comma che precededono, può permettere la monetizzazione, in favore del Comune ed aggiuntiva rispetto ai normali contributi concessori, dei relativi costi di realizzazione, in ragione dell'acquisizione delle aree, della loro sistemazione, delle spese tecniche e dell'IVA.

Il reperimento o la monetizzazione dei servizi di cui sopra non assorbe il fabbisogno di parcheggi pertinenziali per la clientela e degli spazi di sosta e movimentazione merci prescritti dalla pertinente disciplina urbanistico-commerciale.

ART. 13

RICOSTRUZIONE DI EDIFICI IN STATO DI RUDERE

La ricostruzione di edifici in stato di rudere è ammessa soltanto nel caso che esistano evidenti tracce delle murature perimetrali e qualora da prove cartografiche, fotografiche e/o documentali sia possibile dimostrarne lo stato originario attraverso una ricostruzione filologica del manufatto da riedificare; le ricostruzioni possono avere luogo solo quando gli immobili presentino connotati tali da evidenziarne effettivamente la sussistenza, in particolare i muri perimetrali in condizioni tali da consentirne la piena definizione architettonica e tipologica originaria, la foggia e collocazione delle aperture, il tipo di copertura, ecc; gli elementi documentanti la sussistenza dei requisiti dovranno essere evidenziati in un rilievo topografico e fotografico asseverato eseguito da tecnico abilitato.

ART. 14

PARCHEGGI PERTINENZIALI IN FUNZIONE DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti eccedenti quelli ammessi una tantum, fatte salve eventuali diverse prescrizioni di legge speciali, devono essere provvisti delle dotazioni minime di parcheggi di pertinenza in ottemperanza alla vigente legislazione, ad oggi art. 19 L.R. 6 giugno 2008 n. 16 e s.m. e i.

Gli interventi edilizi relativi al recupero del patrimonio edilizio ricadente nei sub ambiti CE non necessitano del reperimento di parcheggi pertinenziali.

Commentato [U39]: Nuovo inserimento, non presente nel PUC preliminare

ART. 15

PARCHEGGI

I parcheggi privati pertinenziali possono essere liberamente ricavati, a prescindere dagli indici di zona, all'interno delle costruzioni già esistenti, nelle nuove costruzioni, oppure su aree libere completamente interrati. I parcheggi sono considerati interrati ove presentino almeno tre lati completamente entro terra e debbono rispettare le prescrizioni di livello puntuale della normativa ambientale.

I parcheggi privati non rientranti nel comma che precede possono essere eseguiti solo nel rispetto delle previsioni di zona inerenti gli indici edificatori e prestando ossequio alle ordinarie disposizioni prescriventi i limiti di distanze e di altezza.

Nel sottosuolo di aree destinate o da destinarsi a spazi pubblici possono essere realizzati parcheggi pubblici e/o privati purché la sistemazione superficiaria risulti confacente all'uso pubblico e di gradimento per l'Amministrazione Comunale. Ove occorra qualora le aree in superficie non siano ancora concretamente destinate a spazio pubblico, le stesse dovranno essere gratuitamente cedute al Comune o gravate da diritto di uso pubblico, con atti debitamente trascritti, al termine della costruzione, previa stipula di idonea convenzione – costituente al riguardo contratto preliminare – cui è subordinato il rilascio degli atti di assenso alla realizzazione del parcheggio.

ART. 16

MANUFATTI DIVERSI DAGLI EDIFICI

1. Si definiscono manufatti diversi dagli edifici quelli con caratteristiche costruttive e funzionali non permanenti, quali quelli di seguito elencati:

- **Tettoia** ovvero struttura di copertura, a sbalzo e/o con montanti appoggiati al terreno, purché priva di tamponamenti perimetrali, con funzione di riparo delle persone, delle merci o dei prodotti agricoli, comprese le pensiline per la distribuzione del carburante.
- **dehors** chiusi da tamponamenti e copertura ad uso dei pubblici esercizi di cui all'art. 5, comma 1, legge 25 agosto 1991 n. 287;
- **chioschi** per la somministrazione di alimenti e bevande;
- **edicole** per la rivendita dei giornali
- **depositi di utensili agricoli** ovvero manufatti in legno o in muratura a ciò adibiti; fatta eccezione per i depositi esistenti alla data di adozione del P.R.G., con dimensioni massime di mq. 6 di S.C. (superficie coperta) e m. 2,2 di altezza.

Per i suddetti manufatti non si applicano gli indici di edificabilità di zona. Si applicano i parametri relativi alle distanze da confini . Si applicano i parametri relativi alle distanze da edifici, se di diversa proprietà.
Le distanze da costruzioni di diversa proprietà e dai confini sono regolate dalle vigenti norme di Codice Civile.
Devono comunque sottostare alla Normativa Ambientale (Titolo 2 delle presenti Norme), in particolare alla voce E1 Ricoveri agricoli per quanto di pertinenza
L'installazione di Verande e Dehors, deve essere improntata ad un'armonico rapporto con l'edificio esistente e con i circostanti. La superficie coperta da verande è da classificarsi quale superficie accessoria dell'Unità immobiliare di riferimento.

Le stesse strutture, se realizzate in ambiti assimilabili alle zone territoriali di tipo A di cui al D.M. n.1444 del 1968, non devono superare il limite di densità fondiaria pari al 50 %della densità fondiaria media della zona ed in nessun caso il rapporto 1,5 mq/mq.

ART. 17

VIABILITÀ

La viabilità da potenziare o di progetto è riportata sulla cartografia di piano.

Tale viabilità è da intendersi al solo servizio agroforestale: i nuovi assi previsti in cartografia avranno larghezza non superiore a m. 2,50, avranno carreggiata in terra battuta.

Commentato [DZ40]: Specificazione aggiunta per non intercorrere in obbligo di VAS

Opportuna simbologia grafica distingue i tracciati viari da potenziare o riqualificare da quelli di progetto. I tracciati viari riportati in cartografia assumono nel quadro normativo generale del P.U.C. valore vincolante.

Le strade di importanza locale quali strade private, strade interpoderali, strade comunque di proprietà comunale sono comunque realizzabili anche se non espressamente previste dal P.U.C.

Non potranno essere realizzati interventi che precludano l'attuazione delle previsioni stradali o le fasce di rispetto previste da Normative sovracomunali.

Lungo la rete della viabilità provinciale e di quella prevista dal Piano Territoriale di Coordinamento, è costituita una fascia di 15 m. per lato, funzionale alla definizione del tracciato definitivo. All'interno di tale fascia è sempre ammissibile la realizzazione di interventi relativi alla viabilità, manufatti di servizio e collocare impianti tecnici per la manutenzione delle strade stesse.

Commentato [U41]: Paragrafo richiesto da Amministrazione Provinciale nel voto n. 388 del 04/06/2013

Qualora per la realizzazione delle previsioni inerenti la viabilità contenute nel P.U.C., o in adeguamento alle distanze minime dai cigli stradali delle presenti Norme, siano necessari interventi di demolizione, i volumi demoliti potranno essere ricostruiti attraverso traslazione planimetrica e ricomposizione volumetrica, con possibilità di aumento della S.A. pari al 30% di quella esistente, senza obbligo di asservimenti, a condizione che vi sia la contestuale cessione gratuita dell'area necessaria per l'allargamento stradale secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Art. 17.1 MARGINI DI FLESSIBILITÀ PREVISIONI STRADALI

Gli schemi grafici della tavola "struttura del Piano" devono ritenersi vincolanti solo per quanto riguarda le funzioni individuate . In sede di progettazione esecutiva stradale è ammesso un diverso posizionamento e dimensionamento, ferme restando le caratteristiche tipologiche e funzionali individuate dal P.U.C.

La realizzazione di infrastrutture viarie di carattere sovracomunale che comporti scostamenti rispetto a quanto indicato nelle tavole di P.U.C rientra nei margini di flessibilità e non costituisce variante al P.U.C. medesimo.

ART. 18

TRASCRIZIONE IN MAPPA DEGLI ASSERVIMENTI E AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) viene formato un archivio delle mappe catastali in scala 1:1000 o 1:2000 o 1:5000 distinte per fogli e particelle, sui quali vengono annotate le aree asservite all'edificazione.

Sarà cura dell'ufficio tecnico aggiornare la situazione relativa all'attuazione di ciascuna zona del P.U.C., al fine di poterne valutare la residua potenzialità edificatoria, ovvero la necessità del ricorso agli aggiornamenti di cui all'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i., o alle varianti di cui all'art. 44 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un permesso a edificare deve essere corredato da una tavola che riproduca la zona interessata dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

Ogni progetto dovrà essere altresì corredato di un estratto della carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 aggiornato con l' inserimento planimetrico dell' opera progettata.

L' U.T.C. provvede ad inserire negli originali della Carta Tecnica Regionale le opere approvate e realizzate e provvede ad inviare periodicamente agli uffici regionali la relativa documentazione di aggiornamento.

Al raggiungimento dei tetti volumetrici indicati nelle schede d'Ambito (Cfr All. D4: NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA) l'Ufficio Tecnico provvede a dichiarare l'Ambito o il Distretto in oggetto "SATURO" e a dichiararne esaurite le potenzialità edificatorie con i conseguenti atti anche in tema di rendite fondiarie.

ART. 19

UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA'

Il territorio già asservito alle costruzioni esistenti, corrispondente all'utilizzazione degli indici edificatori delle diversi ambiti e distretti, non può più essere computato ai fini edificatori,

indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento, salvo il caso di demolizione e ricostruzione.
In tutto il territorio agricolo comunale (zone E ex DM 1444/1968) è ammesso l'asservimento di lotti non contigui nei limiti previsti all'art. 9.13.
Nel caso di aree già precedentemente asservite a nuove edificazioni e/o ampliamenti di edifici esistenti, l'eventuale indice differenziale residuo può essere utilizzato per nuove edificazioni previo ulteriore atto di asservimento e verifica della corretta utilizzazione di quanto precedentemente autorizzato.
Ai fini di incentivare l'uso di materiali e tecnologie finalizzati al contenimento dei consumi energetici, per gli interventi realizzati con tecniche certificate ai sensi della normativa vigente in materia, l'indice di edificabilità e gli incrementi percentuali ammessi possono essere ulteriormente incrementati in misura del 10% per i primi 100 mq di SA e del 5% per i successivi.

ART. 20

INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI

In caso di mancata corrispondenza tra la prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.
In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli a scala con maggior dettaglio.
La suddivisione delle aree che delimitano ambiti, sub-ambiti e distretti, nonché le aree per standard e servizi è rappresentata da una linea rossa o nera continua; nel caso di sue diverse zone delimitate da tale linea, il limite di ciascuna delle due zone deve intendersi situato sulla metà della linea stessa.

ART. 21

NORMATIVA PREVIGENTE

Il complesso normativo della struttura del P.U.C, dal momento della definitiva approvazione, si intende integralmente sostitutivo delle norme urbanistiche vigenti.
Le norme del P.U.C. sono integrate, per quanto compatibile e per quanto di competenza, dal Regolamento Edilizio Comunale; in caso di contrasto o difformità di norme o definizioni, prevalgono sempre quelle del P.U.C.

ART. 22

MARGINI DI FLESSIBILITÀ

Gli eventuali adeguamenti dovuti alla trasposizione delle previsioni di P.U.C. dagli elaborati su carta tecnica regionale (CTR) in scala 1.5000 ad altri elaborati su carta catastale non costituiscono variante al P.U.C.

La modifica ai perimetri delle aree destinata a standard urbanistici può essere considerata non in variante al P.U.C. a condizione che:

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

La realizzazione di servizi pubblici o manufatti di interesse comune all'interno delle aree destinate a standard urbanistici, anche se non espressamente prevista dal P.U.C. è da ritenersi sempre compatibile; i parametri urbanistici relativi saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione e organizzazione logistica delle funzioni da realizzare.

Le indicazioni relative alla viabilità pubblica di cui alla tavola "Struttura del Piano" devono ritenersi vincolanti solo per quanto riguarda le funzioni individuate. In sede di progettazione esecutiva è ammesso un diverso posizionamento e dimensionamento ferme restando eventuali caratteristiche tipologiche e funzionali individuate dal P.U.C.

La realizzazione di infrastrutture viarie di carattere sovracomunale che comporti scostamenti rispetto a quanto indicato nelle tavole di P.U.C rientra nei margini di flessibilità e non costituisce variante al P.U.C .medesimo.

Alle aree destinate a servizi non è attribuito alcun indice di utilizzazione territoriale o fondiario; gli edifici per servizi pubblici e per attrezzature e impianti di interesse pubblico saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da insediare e nel rispetto, comunque, delle seguenti prescrizioni:

a) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore a mt. 6;

b) la distanza minima dai confini dovrà essere di mt. 3 salvo diversi accordi con i confinanti;

Per tutte le varianti alle aree destinate servizi pubblici o parcheggi pubblici che comportino una riduzione della superficie, ovvero una diversa localizzazione della medesima, si rende necessario un adeguamento del P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica regionale n°36/1997 .

In presenza di P.U.O. o di Permesso di Costruire Convenzionato (Cfr Art. 7.2.) le modifiche al perimetro delle aree per interventi residenziali, produttivi, turistico-ricettivi o commerciali,

qualora non comportino incremento del peso insediativo previsto, non costituiscono variante al P.U.C.; qualora l'intervento comporti modifiche con incremento del peso insediativo non superiore al 10% di quanto previsto, si rende necessario un adeguamento del P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica regionale n°36/1997 .
Tutte le modifiche non comprese nei termini di cui ai precedenti commi comportano variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della Legge Urbanistica regionale n°36/1997 .

A seguito di raggiungimento della Edificabilità massima ammissibile prevista per alcuni Ambiti, i sub Ambiti dotati inizialmente di potenzialità edificatorie in base al parametro I.U.I., compresi in detti Ambiti o Distretti, perdono tale I.U.I. e rimangono in vigore i soli eventuali Aumenti di S.A. percentuali relativi al patrimonio edilizio esistente.
Tale modifica di I.U.I. non costituisce Variante al P.U.C.

Commentato [U42]: Paragrafo introdotto per chairire che le modifiche di indice dovute al raggiungimento dei tetti volumetrici previsti non costituiscono Variante

Su un particolare manufatto, a seguito di specifiche indagini, documentate da esauriente ed appropriata documentazione che evidenzi l'opportunità di contenute e puntuali discostamenti dai modelli proposti dalla Normativa Ambientale Puntuale, sentito il parere della locale Commissione del Paesaggio, possono essere autorizzati interventi anche se non inquadrabili completamente nella suddetta Normativa Ambientale Puntuale,.
Tale documentazione dovrà, almeno, costituire alternativamente:
-S.O.I. come definito dall'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. della Regione Liguria
-Relazione Paesistica come definita dalle vigenti Normative Regionali e Nazionali

Commentato [U43]: Paragrafo introdotto per mantenere flessibilità nell'applicazione della normativa ambientale , eliminando quanto inizialmente previsto all'art. 4 delle Norme Generali

ART. 23

POSSIBILITA' DI DEROGA ALLE PRESENTI NORME

Il Sindaco, al fine di rendere attuabili impianti o edifici pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può eccezionalmente concedere deroghe alle Norme di Attuazione relativamente ai seguenti parametri:
H- Altezza di un fabbricato
Dc- Distanza minima dei fabbricati dal confine stradale (come definito dal DPR 16/12/1993 e smi) delle strade pubbliche, sia veicolari che pedonali, esistenti o previste dal PRG o dagli SUA o comunque realizzate a servizio di una pluralità di fondi che non siano strade interne di servizio dei singoli insediamenti.

Ai fini di cui sopra il Sindaco dovrà richiedere Nulla Osta ai competenti Organi Regionali secondo la procedura di cui all'art. 3 L. 1357/55 e art.41 L. 1150/42.

Il Sindaco, può eccezionalmente concedere deroghe alle Norme di Attuazione relativamente al parametro Ds in caso di sopraelevazione ed in caso in cui l'allineamento con gli edifici a lato costituisca un valore irrinunciabile per l'impianto urbano.

TITOLO 2
NORMATIVA AMBIENTALE DI LIVELLO PUNTUALE

ART. 24

NORME AMBIENTALI GENERALI

Tutti gli interventi devono essere conformi con quanto prescritto dai Regimi Normativi del Livello Locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria, di seguito denominato brevemente P.T.C.P.e s.m.e i..

Il presente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) costituisce inoltre sviluppo a livello puntuale delle indicazioni a Livello territoriale e locale del P.T.C.P.

Si definisce una Normativa ambientale puntuale pertinente ad ogni AMBITO del presente P.U.C., da osservarsi negli interventi ammessi dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Detta Normativa persegue le finalità di un corretto inserimento nel contesto degli interventi sull'esistente e quelli di nuova edificazione mediante il rispetto dei caratteri naturali e insediativi;

La rispondenza alla Normativa ambientale di seguito definita costituisce elemento imprescindibile per l'ammissibilità di ogni intervento nel Territorio Comunale.

Eventuali proposte di intervento in deroga alla Normativa Ambientale Puntuale, devono essere specificatamente motivate e possono essere autorizzate, dal Tecnico Comunale su parere della locale Commissione del Paesaggio , sulla base di una esauriente ed appropriata documentazione.

Tale documentazione dovrà costituire alternativamente:

-S.O.I. come definito dall'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. della Regione Liguria

-Relazione Paesistica come definita dalle vigenti Normative Regionali e Nazionali

ART. 25

LIVELLO LOCALE DEL P.T.C.P. E MODALITÀ' DI ATTUAZIONE

Il livello locale del P.T.C.P. della Regione Liguria prevede per il territorio Comunale diversi regimi per i quali si rimanda alle Norme tecniche di Attuazione del medesimo strumento.

Nel Dettaglio i regimi cui il territorio è assoggettato possono essere:

REGIMI e ART.(PP.T.C.P.)	LOCALITA' (riferimento schematico)
ID-CO: Insediamento Diffuso - Consolidamento (art. 45)	
ID-MA: Insediamento Diffuso- Mantenimento (art. 44)	
NI-CO: Nucleo Isolato - Consolidamento (art. 41)	I principali nuclei storici del territorio comunale
NI-MA: Nucleo Isolato - Mantenimento (art. 40)	
IS-MA: Insediamento Sparso Mantenimento (art. 49)	Aree agricole circostanti quasi tutte le frazioni e i centri maggiori
ANI-MA: Ambiente Non Insediato - Mantenimento (art. 52)	Tutte le aree esterne alle aree insediate
ME: Manufatto Emergente (art. 57)	

La Normativa ambientale di livello puntuale è articolata su tre livelli di modelli di riferimento:

a) livello I :tessuto insediativo;

b) livello II :tipo edilizio;

c) livello III: caratteri costruttivi

Ogni intervento comportante nuove costruzioni o modificazioni su edifici esistenti e/o spazi aperti, dovrà essere conforme con i caratteri definiti dai modelli di riferimento, al livello corrispondente definito di seguito, ammessi nella zona omogenea:

CATEGORIA DI INTERVENTO ai sensi art. 5 delle presenti Norme		LIVELLO DI CONFORMITÀ RICHIESTO		
		TESSUTO INSEDIATIVO	TIPO EDILIZIO	CARATTERI COSTRUTT.
5.1 -	**manutenzione ordinaria**			SI
5.2	**manutenzione straordinaria**			SI
5.3	**restauro**		SI	SI
5.4	**risanamento conservativo**		SI	SI
5.5	**ristrutturazione edilizia**		SI	SI
5.6	**Mutamento di destinazione senza opere**			
5.7	**Sostituzione edilizia**		SI	SI
5.8	**Nuova costruzione e interventi di trasform. territoriale**	SI	SI	SI
5.9	**ristrutturazione urbanistica**	SI	SI	SI

ART. 26

EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

I manufatti architettonici compresi all'interno dei sottoambiti di tipo CE, come rappresentati nelle tavole della struttura del Piano o quelli che comunque presentino tecniche costruttive storiche quali muri perimetrali in pietra (o parti di essi non inferiori al 50% della loro superficie entro o fuori terra), coperture in struttura lignea, elementi decorativi di pregio quali edicole votive, lapidi, iscrizioni o parti decorate o quanto altro, a parere della Commissione Edilizia comunale o della Commissione del Paesaggio, sia meritevole di salvaguardia, sono dichiarati edifici di interesse storico ambientale.

Gli interventi da effettuarsi su tali edifici, oltre alla conformità con la specifica disciplina di Zona, per quanto inerente al livello di caratteri costruttivi, dovranno risultare conformi alle voci riferite a "edifici di interesse storico ambientale"

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, ogni progetto relativo a interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovrà essere corredato da dichiarazione del tecnico progettista relativo all'esistenza o meno dei requisiti sopra descritti e quindi della sussistenza o meno dell'interesse storico ambientale.

ART. 27

ELEMENTI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Sono così definiti quegli elementi costitutivi degli edifici che presentano particolare interesse storico ambientale e meritano di essere conservati e che sono ascrivibili alle seguenti categorie:

1. Murature in pietra a vista con pietre cantonali o conci di grandi dimensioni (con altezza superiore a cm 40)
2. Strutture voltate con funzioni portanti
3. Architravi o portali lapidei recanti decorazioni, iscrizioni o particolari sagomature
4. Edicole votive o elementi scultorei in genere
5. Intonaci rustici con inerte a base di diaspro dalla caratteristica coloritura rossastra, decorazioni pittoriche parietali riconducibili alle tradizionali facciate dipinte liguri.
6. Sagomature di gronde e cornicioni.
7. Quant'altro sia meritevole di tutela a giudizio della locale Commissione del Paesaggio

Eventuali interventi su edifici che presentano tali elementi devono garantire la loro permanenza e salvaguardia nonché la loro valorizzazione mediante accurati restauri.

La Locale commissione del paesaggio può dare indicazioni specifiche riguardo a ciascun intervento edilizio per l'utilizzo di un particolare modello tra quelli proposti a livello di tessuto insediativo, tipo edilizio, caratteri costruttivi e, in casi eccezionali e specificando le motivazioni, può dare indicazioni di deroga o modifica ai modelli contenuti nella presente Normativa Ambientale

TITOLO 2

CAPO II

DEFINIZIONE DEI MODELLI INSEDIATIVI, TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI

ART. 28

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI

Si individuano i tessuti presenti o comunque compatibili con il processo insediativo nel territorio comunale.

1. T1 = ***Tessuto stradale***:

CARATTERI:
a) Giacitura dei corpi edificati parallela all'asse stradale
b) Allineamento dei corpi edificati rispetto ai corpi adiacenti affaccianti sul medesimo asse stradale
c) Gerachizzazione dei fronti con ingressi affaccianti su asse principale
d) Presenza saltuaria di recinzioni o spazi privati tra edifici e asse stradale.

OBBIETTIVI: Mantenimento dei caratteri di omogeneità e continuità della palazzata. Gli interventi devono essere caratterizzati dal rispetto dei caratteri volumetrici e tipologici del tessuto circostante .
Sono possibili arretramenti rispetto al fronte edificato se finalizzati ad ottenere slarghi, piazze o parcheggi di uso pubblico sul fronte strada

ESEMPIO: Torza, zona centrale di Tavarone

2. *T2 =* ***Tessuto storico di nucleo****:*

CARATTERI:
a) Giacitura dei corpi edificati parallela al percorso matrice con direzioni di crescita indipendenti da esso
b) Allineamento o sfalsamento contenuto dei corpi edificati rispetto ai corpi adiacenti affaccianti sul medesimo percorso
c) Presenza di fronti costruiti compatti ed alta densità edilizia
Rari spazi privati recintati tra gli edifici e il percorso matrice

OBBIETTIVI: Mantenimento dei caratteri di insediamento storico mediante conservazione e valorizzazione dell'esistente. Gli interventi devono essere caratterizzati dal rispetto dei caratteri volumetrici e tipologici del tessuto circostante.
Sono possibili limitati completamenti edilizi se tendenti a ricostituire parti del tessuto dirute;
L'accessibilità veicolare deve tendere a creare zone di sosta a margine dei tessuti per evitare modificazioni sostanziali ai percorsi pubblici interni

ESEMPIO: Campore

3. *T3 =* ***Insediamento di mezzacosta****:*

CARATTERI:
a) Giacitura dei corpi edificati indipendente dalla direzione del percorso matrice
b) Presenza di edificazione sparsa o raggruppata in piccoli nuclei determinati dall'accorpamento organico di singole unità abitative.
c) Presenza di fronti costruiti interrotti periodicamente da lotti vuoti
d) Possibilità di spazi privati tra percorsi ed edifici

OBBIETTIVI: Definizione o mantenimento di insediamenti di limitate dimensioni strutturati su un percorso parallelo alle isoipse, formati da edificazione compatta circondata da aree agricole o non edificate

ESEMPIO: Tavarone

4. *T4 =****Tessuto di lottizzazione****:*

CARATTERI:
a) Giacitura degli edifici a centro lotto; dimensioni del lotto contenute circa entro i mq 1000 e con dimensioni ricorrenti;
b) Allineamento dei corpi edificati rispetto ai corpi adiacenti affaccianti sul medesimo asse stradale non sempre
c) presente;
Prevalenza di edificazione a villini, palazzine

OBBIETTIVI: Definizione di tessuto semiestensivo costituito prevalentemente da residenze isolate o palazzine isolate, a centro lotto, allineate su percorso con periodiche interruzioni per parcheggi e/o verde pubblico

ESEMPIO: aree periferiche di Tavarone

5. *T5 =* ***Insediamento sparso****:*

CARATTERI:
a) Crescita dell'edificato secondo la trama fondiaria, priva di rapporto riconoscibile con i percorsi o di allineamenti tra edifici.
b) Prevalenza di edificazione a tipologia monofamiliare o limitate aggregazioni
c) Permanenza di aree agricole e delle caratteristiche del paesaggio agrario a fasce o terrazzamenti

OBBIETTIVI: mantenimento dei caratteri del paesaggio rurale agrario, con edificazione sparsa o raggruppata in piccole aggregazioni, indipendente dai percorsi principali; prevalenza delle aree a destinazione agricola o naturale.

ESEMPIO: Valle del Borsa (Cembrano)

6. *T6 =* ***Impianti speciali***

CARATTERI:
a) Piccoli insediamenti a destinazione produttiva, zootecnica o comunque extra residenziale, attualmente presenti nel territorio comunale

OBBIETTIVI: Riduzione dell'impatto visivo e ambientale rispetto al contesto, connotato dalla prevalenza di caratteri naturali. I manufatti, per quanto definiti dagli aspetti funzionali, devono conformarsi, per quanto possibile, ai caratteri locali di scala rurale.

ART. 29

LIVELLO II: TIPI EDILIZİ

E1: ricoveri agricoli

Costruzioni ad uno o due piani con altezza interna inferiore a m. 2,60, destinati a ricovero di mezzi o animali, possono essere realizzati in muratura o legno; Se a 2 piani il piano superiore può avere in muratura i soli pilastri strutturali mentre la tamponatura deve essere realizzata in legno.
Se realizzati in aree terrazzate, devono essere addossati ad una fascia. Hanno copertura a falda, coperta con laterizio o ardesia o piana se praticabile e carrabile. Se realizzati in zona agricola e realizzati in muratura, devono avere le pareti perimetrali in pietra a vista oppure in intonaco strollato possibilmente con inerte locale (diaspro) o simili, così come devono essere in pietra vista tutte le eventuali opere di contenimento ad essi complementari.
Sono espressamente vietate tamponature metalliche e in materie plastiche a vista.

E2: edificio rurale isolato

Unità residenziale mono o bifamiliare organizzata come abitazione isolata.
E' preferibilmente addossata a terrazzamento, presenta uno o due piani fuori terra oltre all'eventuale seminterrato.
La copertura è a falda; il senso della falda è indifferentemente parallelo o perpendicolare al fronte principale di fabbrica. Il corpo principale può essere affiancato a volumi di minori dimensioni addossati secondo il sistema delle “aie sospese”

E3: corte

E' data dall'aggregazione organica di due, tre, quattro elementi simili in tutto a quelli descritti nella categoria precedente, che da origine a spazi pertinenziali esterni semiconclusi utilizzati tradizionalmente come cortili. Gli elementi costitutivi possono avere due piani fuori terra.

E4: edificio a gradoni

Rappresenta in genere l'evoluzione dell'accorpamento di edifici isolati, cresciuti organicamente, oppure è costituito dalla ripetizione modulare di elementi. E' presente una serialità di elementi, funzionalmente autonomi ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione, organizzati lungo un percorso di distribuzione perpendicolare alle curve di livello. Per le nuove costruzioni ascrivibili alla presente tipologia sono ammesse aggregazioni di non oltre sei unità abitative senza soluzione di continuità.
In caso di nuova edificazione, i singoli elementi si possono sviluppare in altezza per tre piani, mentre nei tessuti storici non oltre quattro piani. I meccanismi di collegamento verticali sono contenuti all'interno dell'edificio. Possono essere presenti collegamenti verticali esterni sino al primo piano. In questo caso il sistema di scale è addossato ad un muro dell'edificio.
Le coperture sono prevalentemente a falda con inclinazione compresa tra 25 e 30 gradi. Possono essere presenti tratti di copertura piana se accessibili dalle cellule confinanti.
Le bucature, generalmente binate, per ogni singola unità abitativa hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi..

E5: schiera o schiera rifusa in linea

I tipi presenti sul territorio comunale, ascrivibili alla presente categoria, rappresentano in genere l'evoluzione dell'accorpamento di edifici rurali isolati, cresciuti organicamente e delle

corti. E' presente una serialità di elementi modulari, funzionalmente autonomi ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione, organizzati lungo un percorso di distribuzione parallelo alle curve di livello. Manca la regolarità del passo, tipica degli agglomerati costieri in quanto anche il tipo in esame è interessato da meccanismi di crescita organica. Sono presenti sul territorio comunale aggregazioni di singoli moduli superiori alle sei - sette unità ma rappresentano fenomeni isolati. Sono più frequenti aggregazioni di tre - quattro unità. Per le nuove costruzioni che presentino la tipologia a schiera non sono ammesse serie di unità abitative superiori a sei.
I singoli elementi, costituiti dal raddoppio in profondità della cellula elementare, si possono sviluppare in altezza generalmente per tre o, più raramente e mai oltre quattro piani. I meccanismi di collegamento verticali sono contenuti all'interno dell'edificio. Possono essere presenti collegamenti verticali esterni sino al primo piano. In questo caso il sistema di scale, addossato alla facciata dell'edificio, è in muratura con parapetto pieno o formato da pilastrini in muratura collegati da ringhiera metallica
Le coperture sono a doppia falda con colmo parallelo alle facciate ed equidistante da queste con inclinazione compresa tra 25 e 30 gradi.
Le bucature, generalmente binate hanno l'altezza armonicamente prevalente sulla larghezza secondo rapporti dimensionali tradizionalmente diffusi. Le bucature di questo tipo (nei casi esistenti) hanno larghezza inferiore al metro e altezza non superiore a m. 1,50.

E6: edifici in linea

Edificazione con due o tre piani oltre al piano terra. E' presente uno sviluppo del corpo di fabbrica parallelo alla strada, tetto a due falde con linea di colmo parallela al fronte principale. Questo tipo, di norma allineato su percorso, presenta la facciata sulla strada generalmente lineare con allineamenti verticali e orizzontali delle finestrature. Le scale sono di norma contenute all'interno dell'edificio. Possono essere presenti poggioli di limitate dimensioni, ordinatamente inseriti nel disegno di facciata. I fronti non affaccianti sulla strada sono spesso più articolati essendo stati spesso oggetto di interventi di superfetazioni o crescite organiche. Di norma questo tipo presenta sedime originario caratterizzato da forme semplici e lineari.

E7: palazzo

Edifici (funzioni pubbliche o residenze) caratterizzati da pianta rettangolare, costituiti in genere da non oltre tre piani, aventi tetto a falde, fronti conclusi definiti da ordini di bucature e/o decorazioni parietali di forme geometriche.

E8: edificio isolato

Unità abitative organizzate come residenze isolate e circondate da un'area di pertinenza attrezzata a giardino. Sono prevalenti esempi a due tre piani che sconfinano nel tradizionale blocco urbano e che rappresentano nell'economia formale del Comune i tipici "fuori scala" che generano eterogeneità nel tessuto edilizio esistente. I nuovi edifici ascrivibili a tale tipologia non possono avere più di tre livelli fuori terra.

E9: edificio speciale

Gli edifici speciali ovvero a destinazione tecnologica, commerciale, produttiva o agricola (stalle o contenitori di grandi dimensioni) devono correlarsi in maniera organica con il tessuto insediativo circostante: sono da evitarsi, se possibile, dimensioni e soluzioni formali che determino rapporti di "fuori scala" degli edifici in esame con i circostanti.
Le pareti verticali degli edifici devono, preferibilmente, presentare esternamente intonaco, pietra a vista o altri materiali opachi .

ART. 30

LIVELLO II: MODIFICHE VOLUMETRICHE SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Gli aumenti o le modifiche ai volumi esistenti, laddove concessi, non dovranno avere forma di SUPERFETAZIONI o aggiunte non organiche, ma dovranno trovare precisi riscontri e rapporti planimetrici e altimetrici con quelli esistenti.

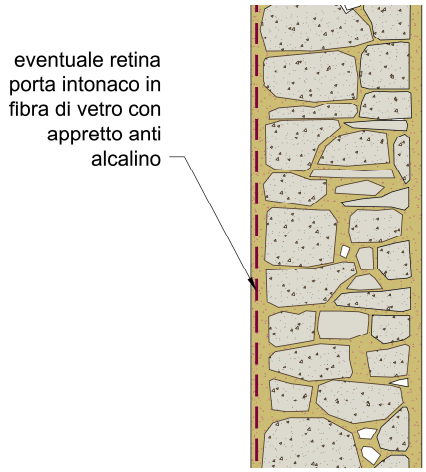
I materiali e le finiture dei nuovi volumi e di quelli esistenti dovranno relazionarsi organicamente e armoniosamente tra loro, preferibilmente utilizzando una tipologia unitaria di finitura .

ART. 31

LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI PER EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

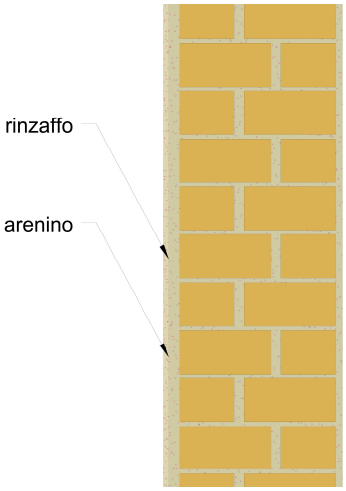
A INTONACI

A 1 Intonaco tradizionale liscio a grana fine, a base di calce su murature in pietra, a base di calce idraulica e inerti, tinteggiato con pitture minerali o a calce.



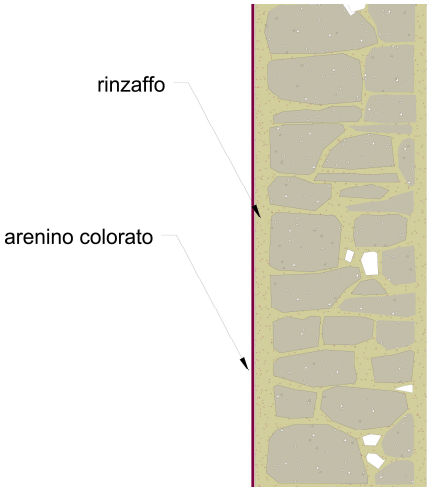


A 2 Intonaco liscio tradizionale cementizio liscio a grana fine, su murature in laterizi e c.a. tinteggiato con prodotti non pellicolanti





A 3 Intonaco liscio a grana fine, a base di calce idraulica finito in arenino colorato.





A 4 Intonaco rustico a grana grossa, a base di calce idraulica finito a cazzuola (rinzaffo) tinteggiato con pitture minerali o a calce

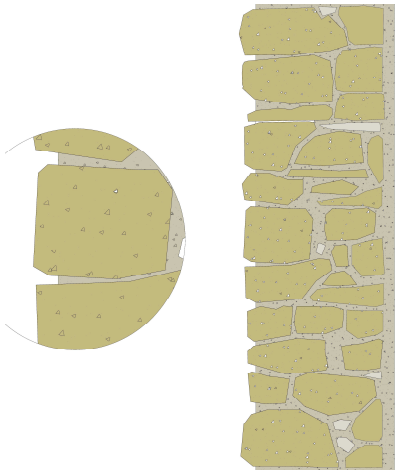


A 5 Rivestimento rustico finito a cazzuola (rinzaffo) per zoccolature e basamenti (fino ad un'altezza di metri 1 circa) tinteggiato o non tinteggiato



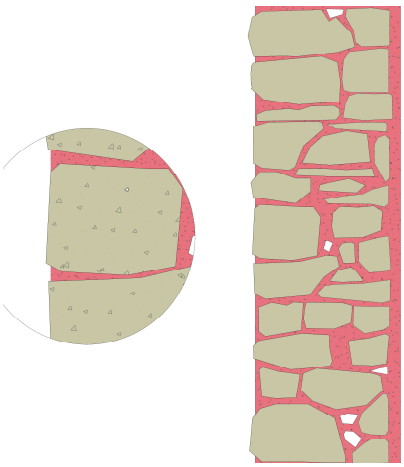
Nelle successive tipologie, il contorno delle bucature può essere incorniciato da una striscia di circa cm 15 di intonaco liscio finito con colore bianco

A 6 Muratura in pietre faccia a vista con stuccatura a giunto aperto



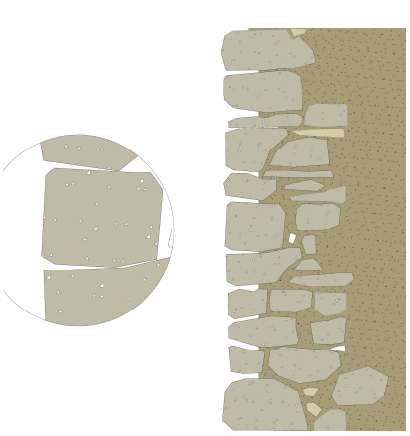


A 7 Muratura in pietre faccia a vista con stuccatura a giunto chiuso eseguita con malta di calce idraulica e aggiunta di pigmenti colorati





A 8 Muratura in pietre faccia a vista senza stuccature

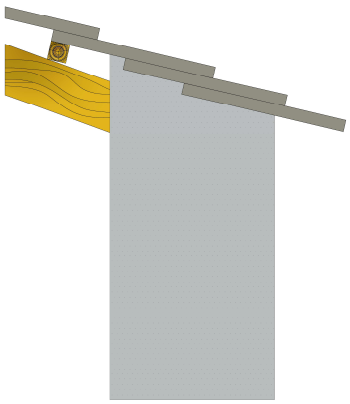




B CORNICIONI, GRONDE, PLUVIALI

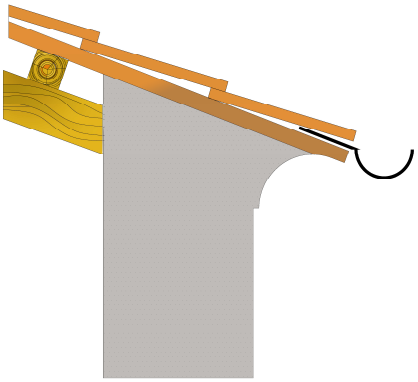
B 1 Sporto semplice con lastre di pietra (tipologia raccomandata per gli ambiti di Conservazione)





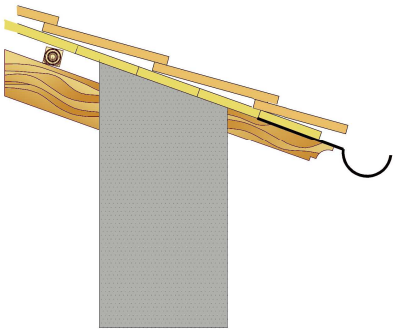
B 2 Cornicione a guscio (quarto d'uovo) in malta di calce o cementizia tinteggiato (tipologia raccomandata per gli ambiti di Conservazione)





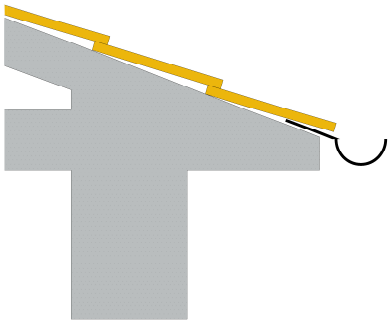
B 3 Cornicione in travetti di legno





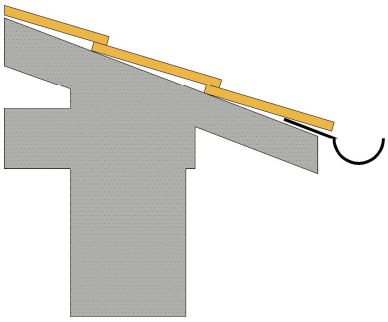
B 4 Cornicione a intradosso piano in cls tinteggiato
Tipologia consentita laddove presente. I nuovi cornicioni assimilati a tale categoria sono ammessi con sporto massimo rispetto al filo facciata di cm 30





B 5 Cornicione a intradosso inclinato in calcestruzzo tinteggiato
Tipologia consentita laddove presente. I nuovi cornicioni assimilati a tale categoria sono ammessi con sporto massimo rispetto al filo facciata di cm 30

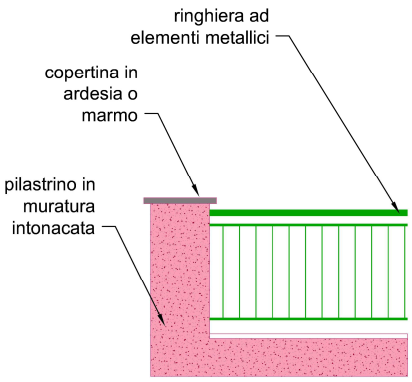




C PARAPETTI

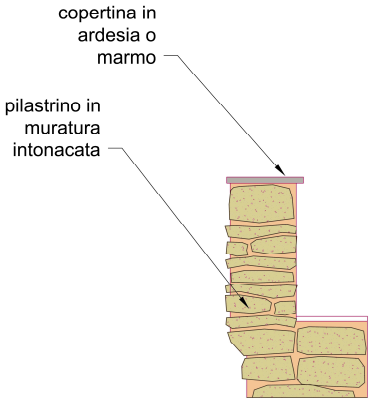
C 1 Parapetto con righiere e piastrini in muratura. I pilastrini devono avere lato minimo di cm 40 e devono avere paramento murario tra quelli presenti nel presente abaco





C 2 Parapetto pieno in pietra a vista o muratura: devono avere paramento murario tra quelli presenti nel presente abaco





C 3 Parapetto con ringhiera a correnti lineari verticali



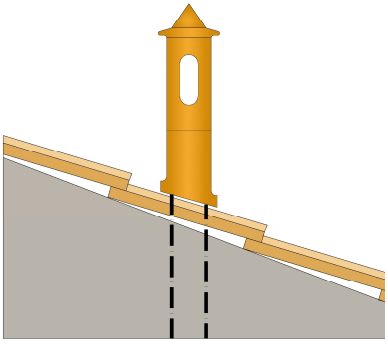
C 4 Parapetto con ringhiera a piatti lavorati



D COMIGNOLI E SFIATI

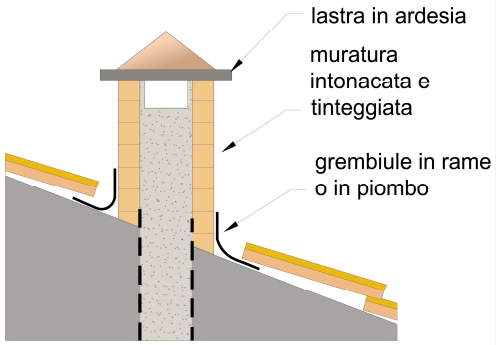
D 1 Camini prefabbricati in laterizio





D 2 Camini in muratura con lastra di pietra e struttura piramidale





E BUCATURE

Le bucature devono mantenere i rapporti dimensionali presenti attualmente nell'edificio di appartenenza.
Circa i contorni delle bucature si hanno i seguenti casi:
-i mezzanini di porte o finestre devono essere trattati ad intonaco o con lastra di ardesia di spessore limitato e non aggettante sulla facciata;
-davanzali e soglie devono essere esclusivamente in marmo bianco, ardesia o pietra locale (salvo preesistenze storiche);
-stipiti delle finestre devono essere finiti a intonaco
- stipiti e pilastrate delle porte devono essere trattati ad intonaco o con lastra di ardesia o marmo bianco non aggettante sulla facciata a meno di presenze di pilastrate e architravi in pietra

F INFISSI

PERSIANE: Le persiane devono essere del tipo tradizionale alla genovese a stecca aperta, con voletto rialzabile, eseguite in legno, alluminio o PVC verniciati preferibilmente in colore verde scuro (verde imperiale).
Non sono consentite persiane avvolgibili e materiali quali alluminio anodizzato naturale o brunito.
INFISSI INTERNI: Sono ammessi serramenti a scuro interno.

G PORTE E INGRESSI

. PORTE TRADIZIONALI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI

Sono ammesse porte di legno verniciato opaco o tinteggiate a smalto con i colori della tradizione locale (verde scuro, grigio o marrone).
Non sono consentiti portoncini in alluminio anodizzato naturale o brunito ed in materiale plastico anche se ad imitazione del legno.

PORTE DI ACCESSO A FONDI, CANTINE, AUTORIMESSE

Sono ammesse porte in legno o rivestite in legno ad una o più ante, purché realizzate con le caratteristiche tradizionali. Sono consentite le porte ad apertura a bilico (basculanti). Non sono consentite porte metalliche a scorrimento tipo: saracinesche, cancelli estensibili etc.

H PENSILINE E TETTOIE

PENSILINA LEGGERA DI INGRESSO AD ABITAZIONE

Le pensiline esterne sono consentite solo sopra gli accessi degli edifici e devono avere dimensioni max cm 100 X cm 120 e devono essere costituite da lastra di ardesia o vetro intelaiato in struttura metallica

PENSILINA STRUTTURATA DI INGRESSO AD ABITAZIONE

Le pensiline esterne maggiormente strutturate, sono consentite anche con struttura lignea a vista completata da manto di copertura in lastre di ardesia o tegole marsigliesi. Se al servizio delle abitazioni possono essere collocate solo sopra gli accessi degli edifici e avere dimensioni max cm 100 X cm 120. Se al servizio di pertinenze o locali agricoli devono avere dimensioni compatibili con l'utilizzo senza avere appoggi verticali autonomi dall'edificio.

TETTOIA DI PROTEZIONE VEICOLI O MATERIALE VARIO

Le tettoie esterne, sono consentite con struttura lignea a vista completata da manto di copertura in lastre di ardesia o tegole marsigliesi. Sono consentite, in osservanza delle vigenti norme urbanistiche, al servizio di pertinenze o locali agricoli e devono avere dimensioni compatibili con l'utilizzo. I pilastri possono essere in legno o muratura. In caso di muratura sono ammessi i paramenti murari descritti al paragrafo intonaci del presente Abaco.

PERGOLATI

I pergolati sono consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e gli spazi aperti circostanti e se non sovrastanti spazi pubblici. In caso di utilizzo di spazi pubblici è necessaria, oltre l'autorizzazione, la stipula di convenzione con l'Ente proprietario. I pergolati possono essere realizzati esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali ne coperture orizzontali.

L SCALE ESTERNE E SISTEMAZIONI ESTERNE

.

SCALE E RAMPE ESTERNE, GRADINI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI,

Le scale esterne non possono essere a sbalzo ma devono essere appoggiate su muretto perimetrale che può costituire anche protezione laterale se innalzato in maniera completa o limitatamente a pilastrini ad opportuna altezza. Sono ammesse scale a sbalzo solo se funzionali a mantenere passaggi sottostanti esistenti.
Le scale esterne devono preferenzialmente essere collocate in aderenza ad un muro dell'edificio.
Sono ammessi i materiali di rivestimento di tradizione locale quale l'ardesia, il marmo bianco, la pietra locale, l'arenaria.
Non sono consentiti rivestimenti in ceramica, in gres, nonché in marmo e in pietre di importazione estranee alla tradizione locale (travertino, marmo di Trani, ecc.).

. PAVIMENTAZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE

I materiali utilizzabili per i rivestimenti , le lastricature e la ultimazione delle sistemazioni esterne devono essere: ardesia, arenaria, cotto (mattonato), piastrelle di cemento, ciottoli (risoli), terreno naturale.
I parapetti di scale esterne e terrazzi dovranno essere in muratura intonacati ed eventualmente protetti con lastre di ardesia, marmo o arenaria.
Non sono consentiti parapetti in cemento prefabbricati traforati.
Sono consentite ringhiere metalliche per balconi e poggioli a sbalzo sulla facciata.
Non sono consentite pavimentazioni esterne in ceramica e gres, nonché in lastre di pietra di importazione estranee alla tradizione locale.

M RECINZIONI

Sono ammesse recinzioni di tipo chiuso o aperto
RECINZIONI DI TIPO CHIUSO:
Le recinzioni chiuse rappresentano la tipologia della recinzione fondiaria in ambiente semirurale ligure e contribuiscono a determinare l'ambiente delle "crose"; esse sono costituite da muratura piena con altezza compresa tra cm 200 e cm 250. La muratura può essere finita a intonaco costituito prevalentemente a base di malte di calce e dunque ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo, oppure può essere lasciata in pietra a vista senza giunti in rilievo ma rinzaccati con scaglie di pietra. La sommità non potrà essere rivestita se non a intonaco

RECINZIONI DI TIPO APERTO
Potranno essere costituite da recinzioni in legno o muratura sormontata da struttura metallica a profilo semplice. Sono vietate recinzioni con materiali eterogenei di recupero che danneggiano il decoro degli spazi.

ART. 32

LIVELLO III:CARATTERI COSTRUTTIVI VALIDI NEI CASI ESCLUSI DAL PRECEDENTE ARTICOLO

A. TIPOLOGIA DEI RIVESTIMENTI MURARI DEGLI EDIFICI

A1. INTONACI O PARTI A VISTA DI MURATURE

Le murature degli edifici devono essere finite con intonaci cementizi o costituiti prevalentemente a base di malte di calce e, dunque, ultimati in arenino alla genovese con finitura a frattazzo.
Non sono consentiti rivestimenti in ceramica, in marmo, in mattoni, in pietra ad "opus incertum" o a giunti rilevati in cemento; sono ammesse le zoccolature e i "lambrini" ad intonaco di cemento strollato (ad effetto rustico).
Le zoccolature esterne possono essere realizzate con lastre regolari di ardesia o di altra pietra presente nella tradizione locale, finite ad intonaco con colorazione diversa da quella soprastante o finite a intonaco rustico.

A2: MURATURE IN PIETRA A VISTA

Le murature esistenti esterne, se in pietra a vista o ad intonaco rustico, (malta grossolana e pietra a vista) devono essere conservate ed opportunamente ripulite e trattate.
Il contorno delle bucature può comunque essere incorniciato mediante differente tinteggiatura (preferibilmente bianca) rispetto alle murature circostanti o nel caso di murature in pietra a vista può essere incorniciato da una striscia di circa cm 15 di intonaco
Le nuove murature con pietra a vista dovranno essere costruite in pietra o con altra tecnologia e poi rivestite con contromuro in pietra. La pietra dovrà essere in conci in cui la dimensione orizzontale è maggiore di quella verticale e i giunti di malta non dovranno essere visibili.

A3. TINTEGGIATURE DI EDIFICI

In caso di tinteggiatura degli edifici deve essere effettuata una campionatura dei colori da sottoporsi all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.
Le tinteggiature delle facciate degli edifici devono essere eseguite con pitture inorganiche ai silicati di potassio o a calce.
I colori preferibili, in armonia con gli edifici esistenti, e nelle tonalità del repertorio tradizionale, possono variare tra le gamme del rosa, del giallo/rosso e delle terre in genere se di colore chiaro.
Non sono consentite tinteggiature plastiche al quarzo, tinte epossidiche, spatolati, graffiati acrilici ed ogni altra pittura con effetti di rilievo, grane e corrugamenti artificiosi, e comunque qualsiasi altro genere di tinte impermeabili che non permettano la traspirazione del muro.

B.TIPOLOGIA DELLE COPERTURE, GRONDE, CAMINI DEGLI EDIFICI

B1. CORNICIONI, GRONDE, PLUVIALI

La sporgenza delle falde, dal filo dalla muratura perimetrale, deve essere contenuta nella dimensione di 40 cm a meno di particolari sagomature storiche esistenti.
I canali di gronda ed i pluviali devono essere eseguiti in rame o lamiera zincata a sezione rotonda o rettangolare. Non sono consentiti canali o tubi di materiale plastico.

B2. COPERTURE

L'inclinazione delle falde deve essere compresa tra i 25 e 35 gradi.
I manti delle coperture a falde devono essere eseguiti in lastre di ardesia regolari o tegole marsigliesi in laterizio o laterocemento.
Nel primo caso le lastre saranno posate mediante ganci o malta con sovrapposizione doppia o tripla. Sulle linee di colmo e all'intersezione di falda dovranno essere posti coppi in laterizio.
Nel caso di copertura in laterizio, è possibile eseguire in abbadini di ardesia la fascia di copertura attigua alla gronda per una profondità di 40 cm.
Non sono consentite coperture in lastre ondulate (ondulux, lamiere ecc.), materiali plastici e materiali simili in genere.
E' consentita, se in accordo con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio la sostituzione di coperture piane in coperture a falde con conseguente sostituzione del manto di copertura con lastre in ardesia o cotto.
E' consentito altresì il mantenimento di coperture piane laddove esistenti; in questo caso le protezioni perimetrali possono essere in muratura o in pilastrini in muratura e ringhiera metallica.

B3. COPERTURE PIANE PRATICABILI

I parapetti devono essere in muratura piena, intonacati e tinteggiati come le parti sottostanti delle pareti verticali oppure costituiti da pilastrini in muratura collegati da ringhiere metalliche costituite preferenzialmente da piattina metallica opportunamente sagomata secondo i modelli tradizionali.
Le coperture piane devono avere pavimentazione come prescritto al punto D2.

B5. CAMINI E SFIATI

Devono essere realizzati preferibilmente secondo i modelli tradizionali locali, a sezione quadrata in muratura intonacata e testa coperta in lastre di ardesia o tegole marsigliesi, in sintonia con il manto di copertura. E' altresì consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto di sezione rotonda o la costruzione di camini finiti al colmo con lastra di ardesia sormontata da struttura piramidale di mattoni pieni.
Non sono consentite canne fumarie metalliche a vista. Esse devono essere comunque incassate nelle murature verticali fatto salvo il caso in cui ci si trovi in presenza di murature storiche, in pietra di notevole spessore: in questa eventualità, la canna fumaria può rimanere esterna al corpo dell'edificio, ma deve essere adeguatamente intonacata e la sua parte terminale, in basso, deve poggiare su apposita mensola in muratura, sagomata secondo i modelli tipici dell'architettura tradizionale.

C. TIPOLOGIA DELLE BUCATURE E SERRAMENTI DEGLI EDIFICI

C1: BUCATURE

Le bucature devono preferibilmente ricalcare i rapporti dimensionali presenti nel contesto ovvero con l'altezza di dimensione armonicamente maggiore rispetto **alla larghezza**.

C2: INFISSI ESTERNI PER FINESTRE

Gli infissi esterni possono essere costituiti da:
a) persiane che devono essere del tipo tradizionale alla genovese a stecca aperta, con voletto rialzabile, eseguite in legno, alluminio o PVC verniciati preferibilmente in colore verde scuro (verde imperiale).
b) serramenti avvolgibili
Non sono consentiti materiali quali alluminio anodizzato naturale o brunito.

C3: INFISSI INTERNI PER FINESTRE

SCURI INTERNI: le finestrature possono avere in sostituzione o in aggiunta a serramenti esterni scuri interni. In questo caso le finestrature dovranno avere i pannelli vetrati interrotti da traverse orizzontali.
FINESTRE E PORTEFINESTRE: devono essere del tipo a telaio e contro telaio in legno (o alluminio, PVC, o similari) verniciato in colore bianco o legno naturale.
Le ante mobili vetrate devono rispettare le caratteristiche dei modelli tradizionali locali e preferibilmente non devono essere superiori al numero di due. I pannelli vetrati possono essere interrotti da traverse orizzontali

C4. PORTE DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI

Sono ammesse porte di legno verniciato opaco o tinteggiate a smalto con i colori della tradizione locale (verde scuro, grigio o marrone).
Non sono consentiti portoncini in alluminio anodizzato naturale o brunito ed in materiale plastico anche se ad imitazione del legno.

C5 PORTE DI ACCESSO A FONDI, CANTINE, AUTORIMESSE

Sono ammesse porte in legno o rivestite in legno ad una o più ante, purché realizzate con le caratteristiche indicate al punto C4. Sono consentite le porte ad apertura a bilico (basculanti).o porte metalliche a scorrimento tipo: saracinesche, cancelli estensibili etc.

C6. PORTE DI ACCESSO AGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Sono ammesse porte in legno a più ante con l'inserimento di pannelli a vetri trasparenti. Tali serramenti potranno essere integrati da cancelli di ferro nelle forme e nei colori tradizionali locali posizionati sul filo esterno della muratura perimetrale.

D.TIPOLOGIA DELLE RAMPE E SCALE ESTERNE DEGLI EDIFICI, SISTEMAZIONI ESTERNE

D1. SCALE E RAMPE ESTERNE, GRADINI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI,

Le scale esterne non possono essere a sbalzo ma devono essere appoggiate su muretto perimetrale che può costituire anche protezione laterale se innalzato in maniera completa o limitatamente a pilastrini ad opportuna altezza. Sono ammesse scale a sbalzo solo se funzionali a mantenere passaggi sottostanti esistenti.
Le scale esterne devono preferenzialmente essere collocate in aderenza ad un muro dell'edificio.
Sono ammessi i materiali di rivestimento di tradizione locale quale l'ardesia, il marmo bianco, la pietra locale, l'arenaria.
Non sono consentiti rivestimenti in ceramica, in gres, nonché in marmo e in pietre di importazione estranee alla tradizione locale (travertino, marmo di Trani, ecc.).

D2. PAVIMENTAZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE

I materiali utilizzabili per i rivestimenti , le lastricature e la ultimazione delle sistemazioni esterne devono essere: ardesia, arenaria, cotto (mattonato), piastrelle di cemento, ciottoli (risoli), terreno naturale.
I parapetti di scale esterne e terrazzi dovranno essere in muratura intonacati ed eventualmente protetti con lastre di ardesia, marmo o arenaria.
Sono consentite ringhiere metalliche per balconi e poggioli a sbalzo sulla facciata.
Non sono consentite pavimentazioni esterne in ceramica e gres, nonché in lastre di pietra di importazione estranee alla tradizione locale..

D3. PAVIMENTAZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE

I materiali utilizzabili per i rivestimenti , le lastricature e la ultimazione delle sistemazioni esterne devono essere: ardesia, arenaria, cotto (mattonato), piastrelle di cemento, ciottoli (risoli), terreno naturale, autobloccanti in cls. e similari, gres e similari .

E. TIPOLOGIA DELLE INSEGNE, TENDE E PERGOLE NEGLI EDIFICI

E1. INSEGNE E TENDE

Le insegne devono essere dipinte direttamente sui muri o su pannelli e supporti (in legno, ardesia, ceramica, metallo) affissi agli stessi e comunque, se a bandiera, non sporgenti oltre cm 80 dal filo esterno delle murature.
Sono ammesse insegne al neon a illuminazione interna diffusa
Le tende devono essere realizzate con tela di colore naturale, montate su strutture leggere e di limitata estensione.
Le intelaiature non devono recare deturpamenti agli edifici e devono essere realizzate con materiali e tinte appropriati. Non sono consentiti pannelli verticali che precludano la percezione visiva degli spazi pubblici.

E2. PERGOLATI E TETTOIE ESTERNE

I pergolati possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici e comunque da realizzarsi esclusivamente con strutture in legno o in metallo verniciato. Non sono consentiti tamponamenti verticali ne coperture orizzontali. Le tettoie esterne sono consentite se armonicamente inserite nel complesso dell'edificio.

F. RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

F1: RECINZIONI DI ABITAZIONI IN AMBIENTE ESTENSIVO

Le recinzioni devono essere composte da parte inferiore in muratura e recinzione metallica trasparente superiore.
La parte muraria deve essere piena, intonacata e finita con scossalina lapidea o modanatura muraria; essa deve avere altezza massima esterna di cm. 90.
La recinzione non deve superare nel suo complesso (comprendendo cioè la parte muraria e quella metallica) l'altezza massima di cm. 250 misurata sul lato esterno della recinzione.

F2: RECINZIONI CHIUSE RURALI O IN AMBIENTE URBANO

Le recinzioni chiuse rappresentano la tipologia della recinzione fondiaria in ambiente semirurale ligure e contribuiscono a determinare l'ambiente delle "crose"; esse sono costituite da muratura piena con altezza compresa tra cm 200 e cm 250. La muratura può essere finita a intonaco costituito prevalentemente a base di malte di calce e dunque ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo, oppure può essere lasciata in pietra a vista senza giunti in rilievo ma rinzaccati con scaglie di pietra. La sommità non potrà essere rivestita se non a intonaco.

F3: RECINZIONI APERTE RURALI

In ambiente rurale le recinzioni dovranno evitare di interrompere l'ambiente "aperto". Esse dovranno essere costituite da un basamento in muratura di altezza massima di cm. 20 sormontato da rete metallica con annessa eventuale siepe arbustiva costituita da essenze arboree preferibilmente autoctone.

F4: MURI DI CONTENIMENTO

I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco o comunque rivestiti da contromuro in pietra. La dimensione orizzontale dei conci in pietra deve prevalere su quella verticale e non devono essere visibili i giunti in malta.
In caso di altezza muraria superiore a m.3,00, è da ricercarsi per quanto possibile la soluzione a gradoni con sistemazioni a verde intercluse.
La presente Norma è derogabile per opere di contenimento a margine di strade pubbliche. In questo caso è comunque obbligatorio l'uso di tecnologie che comportino la pietra a vista.

ART. 33

INDICAZIONI PER APPARATI TECNOLOGICI

A. APPARATI TECNOLOGICI IN COPERTURA DEGLI EDIFICI

A1. PARABOLE SATELLITARI, ANTENNE, RISERVE IDRICHE E SIMILARI

Tali apparati, compatibilmente con la loro funzionalità, dovranno essere posizionati in maniera da essere il meno visibili possibile dagli spazi pubblici prospicienti l'edificio da essi servito. In caso di edificio plurifamiliare si dovrà optare per apparati condominiali in modo da ridurne l'impatto. Se possibile dovranno essere schermati all'interno di specifiche paratie o locali tecnici.

A2. PANNELLI SOLARI, IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA

Tali apparati, compatibilmente con la loro funzionalità, dovranno essere posizionati in modo da risultare geometricamente organici con la copertura ospitante. Saranno da privilegiare gli impianti integrati nella struttura della copertura rispetto a quelli ad essa sovrapposti. Gli eventuali apparati di accumulo (sia per impianti fotovoltaici che termici) non potranno essere posizionati all'esterno delle coperture se non corredati da documentazione fotografica comprovante la loro non visibilità pubblica e da relazione comprovante l'impossibilità di soluzioni alternative.

B. APPARATI TECNOLOGICI INDIPENDENTI DA EDIFICI

B1. IMPIANTI SOLARI

Gli impianti solari posizionati a terra, compatibilmente con la loro funzionalità, dovranno essere opportunamente schermati rispetto a pubbliche vie o visuali pubbliche da siepi o paratie.

B1. IMPIANTI PER RADIOFRQUENZE

Tali impianti, oltre all'osservanza delle specifiche Normative di settore, non dovranno essere posizionati in aree interne ai nuclei storici (Sub Ambiti CE) e dovranno comunque essere collocati in modo da ridurre al minimo la propria percettività.

TITOLO 3

NORME DI CONFORMITÀ E DI CONGRUITÀ

PER GLI AMBITI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE

ART.34 - AMBITI DI CONSERVAZIONE CE

Sono definiti ambiti di conservazione quelli che presentano caratteristiche ambientali, paesistiche e storico-architettoniche, tali da richiedere interventi di conservazione che non alterino le caratteristiche dei luoghi ma mirino alla loro valorizzazione e conservazione. Essi sono assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968.

All'interno di tali ambiti, di norma, sono ammessi soltanto interventi sulle aree scoperte e sul patrimonio edilizio esistente non in contrasto con la Normativa paesistica contenuta nel presente Piano.

Ciascun ambito è suddiviso in sub-ambiti descritti come meglio specificato nelle schede di seguito riportate.

Nel territorio comunale gli ambiti di conservazione sono contraddistinti dalla sigle:

CE 1 CAMPORE Centro storico
CE 2 CEMBRANO Centro storico
CE 3 DISCONESI Centro storico
CE 4 MAISSANA Centro storico
CE 5 COLLI
CE 6 OSSEGNA Centro storico
CE 7 SANTA MARIA Centro storico
CE 8 SALTERANA Centro storico
CE 9 TAVARONE Centro storico
CE 10 TORZA Centro storico
CE 11 COLLI DI OSSEGNA centro storico
CE 12 VELVA
CE 13 CHIAMA

AMBITO CE1 – CAMPORE centro storico

L'ambito è costituito dai sub ambiti **CE**, **ICr**, **P**, **TRa**, **VS**.

Il sub ambito CE comprende l'edificato storico di Campore, che si attesta a cavallo di un crinale con edilizia compatta a formare piccoli isolati di case a schiera e una maglia ortogonale di vicoli ortogonali e paralleli alle curve di livello.

Il sub ambito **ICr** comprende la chiesa, il cimitero e la casa canonica.

Il sub ambito **P** comprende un parcheggio pubblico a servizio del centro abitato.

Il sub ambito **TRa** riveste il ruolo di connessione tra l'area storicamente insediata e l'area agricola circostante, oltreché di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche del centro abitato. Per tale ragione il sub ambito TRa deve rimanere libero da costruzioni o manufatti ad esclusione delle opere finalizzate al mantenimento dell'equilibrio idrogeologico o alla manutenzione o allargamento della struttura cimiteriale esistente. E' delimitato a valle dalla strada veicolare provinciale.

Interventi ammessi in tutto l'ambito: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 (limitatamente al cimitero), ammesse sistemazioni esterne che non incidano significativamente sul manto vegetale attuale.

Nel sub ambito CE sono ammessi interventi ascrivibili alle tipologie 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6.

Gli interventi di tipo 5.7 sono assentibili solamente a seguito di perizia giurata di tecnico abilitato che dimostri l'impossibilità tecnica di recuperare il manufatto nelle sue parti strutturali costituenti.

E' concesso un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi

I suddetti interventi sono assentibili nel rispetto della normativa ambientale di seguito riportata.

Interventi comportanti modifiche volumetriche devono essere riconducibili a uno dei criteri descritti all'art. 8 Normativa Ambientale.

Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo, nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere all'opportuno inserimento nel disegno di facciata delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere. Sono obbligatori gli inserimenti sottotraccia degli impianti, in presenza di murature in laterizi.

Come specificato all' art.4 delle NORME AMBIENTALI i manufatti architettonici compresi all'interno del sub ambito Ce, sono dichiarati edifici inseriti in contesto di interesse storico ambientale. Gli interventi da effettuarsi su tali edifici dovranno prevedere l'utilizzo di caratteri costruttivi o morfologici presenti nella Normativa Ambientale (art. 9) riferiti a "edifici di interesse storico ambientale".

In caso di difformità pregressa con i suddetti caratteri, gli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici devono tendere a raggiungere la conformità o comunque a ridurne la difformità.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
Tessuto insediativo	T2 = Tessuto storico di nucleo: T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: edificio rurale isolato E3: edificio a corte piccola E5: edifici a schiera singola o aggregata E6: edifici in linea max 2 appartamenti per piano
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 9	

L'ambito è inserito nel "Progetto Colore", e gli interventi dovranno pertanto essere conformi a quanto previsto dalla strumentazione relativa al suddetto Progetto.

AMBITO CE2 – CEMBRANO centro storico

L'ambito è costituito dai sub ambiti **CE, ICr , TRa**.

Il sub ambito CE comprende l'edificato storico di Cembrano, attestato su un'ara quasi pianeggiante, con edilizia attestata su un percorso di mezzacosta centrato sulla chiesa e la piazza antistante.

Il sub ambito ICr comprende la chiesa, il cimitero e le loro pertinenze.

Il sub ambito TRa riveste il ruolo di connessione tra l'area storicamente insediata e l'area agricola circostante ed ha funzione di salvaguardia visiva per la tutela delle prerogative paesaggistiche dell'insediamento. Per tale ragione il sub ambito TRa deve rimanere libero da costruzioni o manufatti se si escludono quelle opere finalizzate al mantenimento dell'equilibrio idrogeologico o alla manutenzione o allargamento della struttura cimiteriale esistente.

Interventi ammessi in tutto l'ambito: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ail punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 (limitatamente al cimitero), ammesse sistemazioni esterne che non incidano significativamente sul manto vegetale attuale.

Nel sub ambito CE sono ammessi interventi ascrivibili alle tipologie 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6. Gli interventi di tipo 5.7 sono assentibili a seguito di perizia giurata di tecnico abilitato che dimostri l'impossibilità tecnica di recuperare il manufatto nelle sue parti strutturali costituenti.

E' concesso un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.

I suddetti interventi sono assentibili nel rispetto della normativa ambientale di seguito riportata.
Interventi comportanti modifiche volumetriche devono essere riconducibili a uno dei criteri descritti all'art. 8 Normativa Ambientale.
Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo, nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere all'opportuno inserimento nel disegno di facciata delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere. Sono obbligatori gli inserimenti sottotraccia degli impianti, in presenza di murature in laterizi.
Come specificato all'art.4 delle NORME AMBIENTALI i manufatti architettonici compresi all'interno del sub ambito Ce, sono dichiarati edifici inseriti in contesto di interesse storico ambientale. Gli interventi da effettuarsi su tali edifici dovranno prevedere l'utilizzo di caratteri costruttivi o morfologici presenti nella Normativa Ambientale (art. 9) riferiti a "edifici di interesse storico ambientale".
In caso di difformità pregressa con i suddetti caratteri, gli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici devono tendere a raggiungere la conformità o comunque a ridurne la difformità.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
Tessuto insediativo	T2 = Tessuto storico di nucleo: T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: edificio rurale isolato E3: edificio a corte piccola E5: edifici a schiera singola o aggregata E6: edifici in linea max 3 appartamenti per piano
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 9	

AMBITO CE3 – DISCONESI centro storico

L'ambito è costituito dai sub ambiti **CE, ICr, TRa, VPa, P**.

Il sub ambito CE comprende l'edificato storico di Disconesi, attestato su un'ara in declivio, con edilizia attestata su un percorso di mezzacosta e percorsi ad esso ortogonali, con edilizia minuta e compatta.

Il sub ambito ICr comprende la chiesa e le sue pertinenze.

Il sub ambito TRa riveste il ruolo di salvaguardia visiva per la tutela delle prerogative paesaggistiche dell'insediamento, ed occupa una parte di terreno con caratteristiche di franosità. Per tale ragione il sub ambito TRa deve rimanere libero da costruzioni o manufatti se si escludono quelle opere finalizzate al mantenimento dell'equilibrio idrogeologico.

Il sub ambito VPa comprende un'area di sosta attrezzata per parcheggio itinerante (camper) e pic-nic.

Il sub ambito P comprende un parcheggio pubblico lungo strada a servizio del centro abitato.

Interventi ammessi in tutto l'ambito: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ail punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, ammesse sistemazioni esterne che non incidano significativamente sul manto vegetale attuale.

Nel subambito Ce sono ammessi interventi ascrivibili alle tipologie 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6. Gli interventi di tipo 5.7 sono assentibili a seguito di perizia giurata di tecnico abilitato che dimostri l'impossibilità tecnica di recuperare il manufatto nelle sue parti strutturali costituenti.

E' concesso un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.

I suddetti interventi sono assentibili nel rispetto della normativa ambientale di seguito riportata.

Interventi comportanti modifiche volumetriche devono essere riconducibili a uno dei criteri descritti all'art. 8 Normativa Ambientale.

Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo, nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere all'opportuno inserimento nel disegno di facciata delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere. Sono obbligatori gli inserimenti sottotraccia degli impianti, in presenza di murature in laterizi.

Come specificato all' art.4 delle NORME AMBIENTALI i manufatti architettonici compresi all'interno del sub ambito Ce, sono dichiarati edifici inseriti in contesto di interesse storico ambientale. Gli interventi da effettuarsi su tali edifici dovranno prevedere l'utilizzo di caratteri costruttivi o morfologici presenti nella Normativa Ambientale (art. 9) riferiti a "edifici di interesse storico ambientale".

In caso di difformità pregressa con i suddetti caratteri, gli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici devono tendere a raggiungere la conformità o comunque a ridurne la difformità.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
Tessuto insediativo	T2 = Tessuto storico di nucleo: T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: edificio rurale E3: edificio a corte piccola E5: edifici a schiera singola o aggregata E6: edificio in linea 2 appartamenti per piano
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 9	

AMBITO CE4 – MAISSANA centro storico

L'ambito è costituito dai sub ambiti **CE, ICc, ICr TRa, VPa, P**.

Il sub ambito CE comprende l'edificato storico di Maissana, costituito da edilizia compatta con tipologie a schiera aggregate su percorsi di mezzacosta e di crinale.

Il subambito ICc comprende la casa comunale e le sue pertinenze.

Il sub due ambiti ICr comprendono la chiesa, le sue pertinenze e un oratorio.

Il sub ambito TRa riveste il ruolo di connessione tra l'area storicamente insediata e l'area agricola circostante ed ha funzione di salvaguardia visiva per la tutela delle prerogative paesaggistiche dell'insediamento. Per tale ragione il sub ambito TRa deve rimanere libero da costruzioni o manufatti se si escludono quelle opere finalizzate al mantenimento dell'equilibrio idrogeologico o alla manutenzione dei campi e dei giardini.

Il sub ambito VPa comprende una piccola area verde all'ingresso del paese, in posizione panoramica.

Il sub ambito P comprende un parcheggio pubblico a servizio del centro abitato.

Interventi ammessi in tutto l'ambito: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ail punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, ammesse sistemazioni esterne che non incidano significativamente sul manto vegetale attuale.

Nel subambito CE sono ammessi interventi ascrivibili alle tipologie 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6. Gli interventi di tipo 5.7 sono assentibili a seguito di perizia giurata di tecnico abilitato che dimostri l'impossibilità tecnica di recuperare il manufatto nelle sue parti strutturali costituenti.

E' concesso un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.

I suddetti interventi sono assentibili nel rispetto della normativa ambientale di seguito riportata.
Interventi comportanti modifiche volumetriche devono essere riconducibili a uno dei criteri descritti all'art. 8 Normativa Ambientale.
Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo, nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere all'opportuno inserimento nel disegno di facciata delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere. Sono obbligatori gli inserimenti sottotraccia degli impianti, in presenza di murature in laterizi.

Come specificato all' art.4 delle NORME AMBIENTALI i manufatti architettonici compresi all'interno del sub ambito Ce, sono dichiarati edifici inseriti in contesto di interesse storico ambientale. Gli interventi da effettuarsi su tali edifici dovranno prevedere l'utilizzo di caratteri costruttivi o morfologici presenti nella Normativa Ambientale (art. 9) riferiti a "edifici di interesse storico ambientale".
In caso di difformità pregressa con i suddetti caratteri, gli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici devono tendere a raggiungere la conformità o comunque a ridurne la difformità.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
Tessuto insediativo	T2 = Tessuto storico di nucleo: T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: edificio rurale E3: edificio a corte piccola E5: edifici a schiera singola o aggregata E6: edificio in linea max 2 appartamenti per piano
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 9	

AMBITO CE 5 – COLLI

L'ambito è costituito dai sub ambiti **RBs, CE, ICr, P**.

Il sub ambito Ce comprende l'edificato di Colli di Sotto, costruito lungo un crinale, ha un tessuto edilizio di tipo lineare, con tipologie a schiera.

Il sub ambito RBs comprende l'edificato di Colli di Sopra, costruito lungo un crinale con tessuto edilizio lineare, con tipologie a schiera.

Il sub ambito ICr comprende la chiesa e le sue pertinenze.

Il sub ambito P comprende un parcheggio pubblico a servizio del centro abitato.

Nel sub ambito Ce sono ammessi interventi ascrivibili alle tipologie 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6. Gli interventi di tipo 5.7 sono assentibili a seguito di perizia giurata di tecnico abilitato che dimostri l'impossibilità tecnica di recuperare il manufatto nelle sue parti strutturali costituenti.

E' concesso un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi

I suddetti interventi sono assentibili nel rispetto della normativa ambientale di seguito riportata.

Interventi comportanti modifiche volumetriche devono essere riconducibili a uno dei criteri descritti all'art. 8 Normativa Ambientale.

Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo, nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere all'opportuno inserimento nel disegno di facciata delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere. Sono obbligatori gli inserimenti sottotraccia degli impianti, in presenza di murature in laterizi.

Come specificato all' art. 4 delle NORME AMBIENTALI i manufatti architettonici compresi all'interno del sub ambito Ce, sono dichiarati edifici inseriti in contesto di interesse storico

ambientale. Gli interventi da effettuarsi su tali edifici dovranno prevedere l'utilizzo di caratteri costruttivi o morfologici presenti nella Normativa Ambientale (art. 9) riferiti a "edifici di interesse storico ambientale".
In caso di difformità pregressa con i suddetti caratteri, gli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici devono tendere a raggiungere la conformità o comunque a ridurne la difformità.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
Tessuto insediativo	T2 = Tessuto storico di nucleo
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: edificio rurale E3: edificio a corte piccola E5: edifici a schiera singola o aggregata E6: edificio in linea max 2 appartamenti per piano
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui agli artt. 9 e 10	

Nota: nuovi interventi volumetrici dovranno essere finalizzati alla riqualificazione delle facciate secondarie degli edifici con particolare riguardo ai lati che fronteggiano le vallate circostanti.

AMBITO CE6 – OSSEGNA centro storico

L'ambito è costituito dai sub ambiti **Ce, ICr, TRa**.

Il sub ambito Ce comprende l'edificato storico di Ossegna, costruito lungo un crinale ad impianto edilizio di tipo lineare, con tipologie a schiera. E' delimitato a valle dalla strada veicolare provinciale e a monte dalla strada di collegamento con il nucleo di Valletti, in Comune di Varese Ligure.

Il sub due ambiti ICr comprendono la chiesa, il cimitero e le loro pertinenze.

Il sub ambito TRa riveste il ruolo di connessione tra l'area storicamente insediata e l'area agricola circostante ed ha funzione di salvaguardia visiva per la tutela delle prerogative paesaggistiche dell'insediamento. Per tale ragione il sub ambito TRa deve rimanere libero da costruzioni o manufatti se si escludono quelle opere finalizzate al mantenimento dell'equilibrio idrogeologico o alla manutenzione di orti e giardini. Sui volumi esistenti sono consentite esclusivamente opere di miglioramento sulla qualità i materiali di finitura esterna

Interventi ammessi in tutto l'ambito: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 8 (limitatamente al cimitero), ammesse sistemazioni esterne che non incidano significativamente sul manto vegetale attuale.

Nel subambito Ce sono ammessi interventi ascrivibili alle tipologie 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6. Gli interventi di tipo 5.7 sono assentibili a seguito di perizia giurata di tecnico abilitato che dimostri l'impossibilità tecnica di recuperare il manufatto nelle sue parti strutturali costituenti.

E' concesso un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.

I suddetti interventi sono assentibili nel rispetto della normativa ambientale di seguito riportata.

Interventi comportanti modifiche volumetriche devono essere riconducibili a uno dei criteri descritti all'art. 8 Normativa Ambientale.

Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo, nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere all'opportuno inserimento nel disegno di facciata delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere. Sono obbligatori gli inserimenti sottotraccia degli impianti, in presenza di murature in laterizi.

Come specificato all' art.4 delle NORME AMBIENTALI i manufatti architettonici compresi all'interno del sub ambito Ce, sono dichiarati edifici inseriti in contesto di interesse storico ambientale. Gli interventi da effettuarsi su tali edifici dovranno prevedere l'utilizzo di caratteri costruttivi o morfologici presenti nella Normativa Ambientale (art. 9) riferiti a "edifici di interesse storico ambientale".

In caso di difformità pregressa con i suddetti caratteri, gli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici devono tendere a raggiungere la conformità o comunque a ridurne la difformità.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
Tessuto insediativo	T2 = Tessuto storico di nucleo: T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: edificio rurale E3: edificio a corte E5: edifici a schiera singola o aggregata E6: edificio in linea max 2 appartamenti per piano
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 9	

AMBITO CE7 – SANTA MARIA centro storico

L'ambito è costituito dai sub ambiti **Ce, ICr, ICc, TRa, P, VPa**.

Il sub ambito Ce comprende l'edificato storico di Santa Maria, costruito lungo un crinale ad impianto edilizio di tipo lineare, con tipologie a schiera, ad alto pregio paesistico. E' delimitato a valle dalla strada veicolare provinciale ed è attraversato dal percorso "Anello del Benessere".

Il subambito ICr comprende la chiesa, il cimitero e le sue pertinenze.

I due sub ambiti TRa rivestono il ruolo di connessione tra l'area storicamente insediata e l'area agricola circostante ed hanno funzione di salvaguardia visiva per la tutela delle prerogative paesaggistiche dell'insediamento. Per tale ragione i due sub ambiti TRa devono rimanere liberi da costruzioni o manufatti se si escludono quelle opere finalizzate al mantenimento dell'equilibrio idrogeologico o alla manutenzione di orti e giardini. Sui volumi esistenti sono consentite esclusivamente opere di miglioramento sulla qualità dei materiali di finitura esterna.

Il subambito ICc comprende l'edificio ad uso pubblico, a supporto del sito archeologico della Lagorara.

Il sub ambito P comprende un parcheggio pubblico a servizio del centro abitato.

Il sub ambito VPa comprende un parcheggio pubblico con attrezzature a servizio della visita al sito archeologico della Lagorara .

Interventi ammessi in tutto l'ambito: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ail punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 (limitatamente al cimitero), ammesse sistemazioni esterne che non incidano significativamente sul manto vegetale attuale.

Nel subambito Ce sono ammessi interventi ascrivibili alle tipologie 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6. Gli interventi di tipo 5.7 sono assentibili a seguito di perizia giurata di tecnico abilitato che dimostri l'impossibilità tecnica di recuperare il manufatto nelle sue parti strutturali costituenti.

E' concesso un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento

fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.

I suddetti interventi sono assentibili nel rispetto della normativa ambientale di seguito riportata.

Interventi comportanti modifiche volumetriche devono essere riconducibili a uno dei criteri descritti all'art. 8 Normativa Ambientale.

Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo, nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere all'opportuno inserimento nel disegno di facciata delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere. Sono obbligatori gli inserimenti sottotraccia degli impianti, in presenza di murature in laterizi.

Come specificato all' art.4 delle NORME AMBIENTALI i manufatti architettonici compresi all'interno del sub ambito Ce, sono dichiarati edifici inseriti in contesto di interesse storico ambientale. Gli interventi da effettuarsi su tali edifici dovranno prevedere l'utilizzo di caratteri costruttivi o morfologici presenti nella Normativa Ambientale (art. 9) riferiti a "edifici di interesse storico ambientale".

In caso di difformità pregressa con i suddetti caratteri, gli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici devono tendere a raggiungere la conformità o comunque a ridurne la difformità.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
Tessuto insediativo	T2 = Tessuto storico di nucleo: T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: edificio rurale E3: edificio a corte E5: edifici a schiera singola o aggregata E6: edificio in linea max 2 appartamento per piano
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 9	

AMBITO CE8 – SALTERANA centro storico

E' costituito dai sub ambiti **Ce, ICr, P** .

Il sub ambito CE comprende l'edificato storico di Salterana, costituito da edilizia compatta con tipologie a schiera aggregate su percorso di crinale, baricentrico all'edificato.

Il sub ambito ICr è costituito dalla piccola chiesa, dal sagrato e dal cimitero.

Il sub ambito P comprende un parcheggio pubblico a servizio del centro abitato.

Nell'intero comparto sono ammessi interventi ascrivibili alle tipologie 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6.

Gli interventi di tipo 5.7 sono assentibili a seguito di perizia giurata di tecnico abilitato che dimostri l'impossibilità tecnica di recuperare il manufatto nelle sue parti strutturali costituenti.

E' concesso un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi

I suddetti interventi sono assentibili nel rispetto della normativa ambientale di seguito riportata.

Interventi comportanti modifiche volumetriche devono essere riconducibili a uno dei criteri descritti all'art. 8 Normativa Ambientale.

Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo, nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere all'opportuno inserimento nel disegno di facciata delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere. Sono obbligatori gli inserimenti sottotraccia degli impianti, in presenza di murature in laterizi.

Come specificato all' art.4 delle NORME AMBIENTALI i manufatti architettonici compresi all'interno del sub ambito Ce, sono dichiarati edifici inseriti in contesto di interesse storico

ambientale. Gli interventi da effettuarsi su tali edifici dovranno prevedere l'utilizzo di caratteri costruttivi o morfologici presenti nella Normativa Ambientale (art. 9) riferiti a "edifici di interesse storico ambientale".
In caso di difformità pregressa con i suddetti caratteri, gli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici devono tendere a raggiungere la conformità o comunque a ridurne la difformità.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
Tessuto insediativo	T1 = Tessuto stradale T2 = Tessuto storico di nucleo: T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: edificio rurale E3: edificio a corte piccola E5: edifici a schiera singola o aggregata E6: edificio in linea max 2 appartamenti per piano
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 9	

Nota: nuovi interventi volumetrici dovranno essere finalizzati alla riqualificazione delle facciate degli edifici con particolare riguardo ai lati che fronteggiano le vallate circostanti.

AMBITO CE 9 – TAVARONE centro storico

L'ambito è costituito dai sub ambiti **CE, ATr, ICr, ICc, P**.

Il sub ambito CE comprende l'edificato storico di Tavarone, formato da un piccolo nucleo di edifici a schiera.

Il sub ambito ATr è occupato da una struttura alberghiera di cui si auspica la riqualificazione e il generale ammodernamento. Riveste il ruolo di connessione tra l'area storicamente insediata e l'area insediata lungo l'asse stradale verso Salterana.

Il subambito ICr comprende la chiesa e le sue pertinenze.

Il sub ambito ICc comprende un edificio pubblico e le sue pertinenze (ex edificio ad uso scolastico).

Il sub ambito P comprende un parcheggio pubblico a servizio del centro abitato.

Interventi ammessi in tutto l'ambito: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7.

Nel subambito CE sono ammessi interventi ascrivibili alle tipologie 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6. Gli interventi di tipo 5.7 sono assentibili a seguito di perizia giurata di tecnico abilitato che dimostri l'impossibilità tecnica di recuperare il manufatto nelle sue parti strutturali costituenti.

E' concesso un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.

I suddetti interventi sono assentibili nel rispetto della normativa ambientale di seguito riportata.

Interventi comportanti modifiche volumetriche devono essere riconducibili a uno dei criteri descritti all'art. 8 Normativa Ambientale.

Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo, nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere all'opportuno inserimento nel disegno di facciata delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere. Sono obbligatori gli inserimenti sottotraccia degli impianti, in presenza di murature in laterizi.

Come specificato all' art.4 delle NORME AMBIENTALI i manufatti architettonici compresi all'interno del sub ambito Ce, sono dichiarati edifici inseriti in contesto di interesse storico ambientale. Gli interventi da effettuarsi su tali edifici dovranno prevedere l'utilizzo di caratteri costruttivi o morfologici presenti nella Normativa Ambientale (art. 9) riferiti a "edifici di interesse storico ambientale".

In caso di difformità pregressa con i suddetti caratteri, gli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici devono tendere a raggiungere la conformità o comunque a ridurne la difformità.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
Tessuto insediativo	T2 = Tessuto storico di nucleo: T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: edificio rurale E3: edificio a corte E5: edifici a schiera singola o aggregata E6: edificio in linea max 2 appartamenti per piano
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 9	

Nota: nuovi interventi volumetrici dovranno assecondare l'evoluzione del tessuto esistente verso il modello di tessuto stradale perseguendo giaciture e allineamenti riferiti al percorso principale.

AMBITO CE10 – TORZA centro storico

L'ambito è costituito dai sub ambiti **CE, RBs, ICr, ICc, TRa, P**.

Il sub ambito CE comprende l'edificato storico di Torza, costituito da un piccolo agglomerato di edifici lungo due assi interescati.

Il sub ambito RBs comprende un brano di tessuto compreso tra l'alveo fluviale e la strada 523, con pochi edifici isolati.

Il subambito ICr comprende la chiesa, il cimitero e le loro pertinenze.

Il subambito ICc comprende un edificio pubblico.

Il sub ambito TRa riveste il ruolo di connessione tra l'area storicamente insediata e l'area ciniteriale. Per tale ragione il sub ambito TRa deve rimanere libero da costruzioni o manufatti ad esclusione delle opere finalizzate al mantenimento dell'equilibrio idrogeologico o alla manutenzione o allargamento della struttura cimiteriale esistente.

Il sub ambito P comprende un parcheggio pubblico e una piazza con fontana e panchine, a servizio del centro abitato. Esso occupa parzialmente la zona di affaccio del nucleo storico sulla strada provinciale 523 e necessita di una riqualificazione che evolva lo spazio aperto verso modelli di maggiore dignità in modo da connettere al meglio lo spazio storico con le aree circostanti e in particolare modo con l'asse stradale.

Interventi ammessi in tutto l'ambito: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 (limitatamente al cimitero), ammesse sistemazioni esterne che non incidano significativamente sul manto vegetale attuale.

Gli interventi di tipo 5.7 sono assentibili solamente a seguito di perizia giurata di tecnico abilitato che dimostri l'impossibilità tecnica di recuperare il manufatto nelle sue parti strutturali costituenti.

Nei subambiti CE e RBs sono ammessi interventi ascrivibili alle tipologie 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6. Gli interventi di tipo 5.7 sono assentibili a seguito di perizia giurata di tecnico abilitato che dimostri l'impossibilità tecnica di recuperare il manufatto nelle sue parti strutturali costituenti.

E' concesso un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.

I suddetti interventi sono assentibili nel rispetto della normativa ambientale di seguito riportata.

Interventi comportanti modifiche volumetriche devono essere riconducibili a uno dei criteri descritti all'art. 8 Normativa Ambientale.

Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo, nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere all'opportuno inserimento nel disegno di facciata delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere. Sono obbligatori gli inserimenti sottotraccia degli impianti, in presenza di murature in laterizi.

Come specificato all' art.4 delle NORME AMBIENTALI i manufatti architettonici compresi all'interno del sub ambito Ce, sono dichiarati edifici inseriti in contesto di interesse storico ambientale. Gli interventi da effettuarsi su tali edifici dovranno prevedere l'utilizzo di caratteri costruttivi o morfologici presenti nella Normativa Ambientale (art. 9) riferiti a "edifici di interesse storico ambientale".

In caso di difformità pregressa con i suddetti caratteri, gli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici devono tendere a raggiungere la conformità o comunque a ridurne la difformità.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
Tessuto insediativo	T2 = Tessuto storico di nucleo: T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: edificio rurale E3: edificio a corte E5: edifici a schiera singola o aggregata E6: edificio in linea max 2 appartamento per piano
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 9	

AMBITO CE 11 – COLLI DI OSSEGNA centro storico

L'ambito è costituito dal solo sub ambito **CE**.

Il sub ambito CE comprende l'edificato storico di Colli di Ossegna, costituito da un sistema di case rurali antiche dislocate lungo l'alto crinale che separa i Comuni di Maissana e Varese Ligure, a formare un tessuto edilizio discontinuo.

Nell'intero comparto sono ammessi interventi ascrivibili alle tipologie 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6.

Non sono assentibili gli interventi di tipo 5.7

E' concesso un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.

I suddetti interventi sono assentibili nel rispetto della normativa ambientale di seguito riportata.

Interventi comportanti modifiche volumetriche devono essere riconducibili a uno dei criteri descritti all'art. 8 Normativa Ambientale.

Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo, nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere all'opportuno inserimento nel disegno di facciata delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere. Sono obbligatori gli inserimenti sottotraccia degli impianti, in presenza di murature in laterizi.

Come specificato all' art.4 delle NORME AMBIENTALI i manufatti architettonici compresi all'interno del sub ambito Ce, sono dichiarati edifici inseriti in contesto di interesse storico ambientale. Gli interventi da effettuarsi su tali edifici dovranno prevedere l'utilizzo di caratteri

costruttivi o morfologici presenti nella Normativa Ambientale (art. 9) riferiti a "edifici di interesse storico ambientale".

In caso di difformità pregressa con i suddetti caratteri, gli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici devono tendere a raggiungere la conformità o comunque a ridurne la difformità.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T1 = Tessuto stradale: T2 = Tessuto di nucleo T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: dificio rurale isolato E3: edificio a corte E4: edifici a gradoni E5: casa a schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 9	

AMBITO CE12 – VELVA

E' costituito dal solo sottoambito **R Bs**

Si tratta dell'edificazione sparsa legata al Santuario di N. S. della Guardia sul Valico di Velva, che separa la valle del Torza dalla Val Petronio.

La zona riveste un ruolo importante sotto il profilo paesistico.

La realizzazione del traforo del valico ha reso più marginale l'area e meno soggetta al traffico automobilistico.

Nel sottoambito sono ammessi interventi ascrivibili alle tipologie 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6. Gli interventi di tipo 5.7 sono assentibili a seguito di perizia giurata di tecnico abilitato che dimostri l'impossibilità tecnica di recuperare il manufatto nelle sue parti strutturali costituenti.

E' concesso un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi miranti al miglioramento accessibilità pubblica e dotazione servizi.

I suddetti interventi sono assentibili nel rispetto della normativa ambientale di seguito riportata.

Interventi comportanti modifiche volumetriche devono essere riconducibili a uno dei criteri descritti all'art. 8 Normativa Ambientale.

Per tutti gli interventi sopracitati, esiste l'obbligo, nel caso in cui questi interessino facciate o parti di esse, di provvedere all'opportuno inserimento nel disegno di facciata delle canne fumarie, ventilazioni, canalizzazioni tecnologiche in genere. Sono obbligatori gli inserimenti sottotraccia degli impianti, in presenza di murature in laterizi.

Come specificato all' art.4 delle NORME AMBIENTALI i manufatti architettonici compresi all'interno del sub ambito RBs sono dichiarati edifici inseriti in contesto di interesse storico

ambientale. Gli interventi da effettuarsi su tali edifici dovranno prevedere l'utilizzo di caratteri costruttivi o morfologici presenti nella Normativa Ambientale (art. 9) riferiti a "edifici di interesse storico ambientale".
In caso di difformità pregressa con i suddetti caratteri, gli interventi comportanti modifiche ai manufatti architettonici devono tendere a raggiungere la conformità o comunque a ridurne la difformità.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E5: casa a schiera E6: edifici in linea
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

Nota: nuovi interventi volumetrici dovranno essere finalizzati alla riqualificazione delle facciate secondarie degli edifici con particolare riguardo ai lati che fronteggiano le vallate circostanti.

AMBITO CE 13– CHIAMA

DESCRIZIONE:

L'Ambito di Riqualificazione R6 Chiama riguarda il piccolo insediamento rurale omonimo.

Obiettivi: L'area è deputata prevalentemente alla salvaguardia e recupero del nucleo storico di Chiama, attualmente caratterizzato da fenomeni di abbandono e conseguente degrado del patrimonio edilizio. Al fine di agevolare meccanismi di mantenimento della popolazione insediata è prevista anche la possibilità di una limitata nuova volumetria per residenze con caratteristiche residenziali e\o semirurali, tali da soddisfare le esigenze di incremento abitativo della frazione.

Sottoambiti: **Ce, RBc**

Sottoambito Ce. Oltre al recupero del tessuto edilizio storico, è auspicabile un completamento e riqualificazione delle aree circostanti la chiesa, che pur mantenendo l'assetto rurale potrebbero, compatibilmente con l'assetto proprietario e disponibilità delle aree, essere razionalizzati per usi pubblici (verde e parcheggi)

Sottoambito RBc. Nel sottoambito RBc sono presenti alcuni edifici residenziali e non residenziali (magazzini, ricoveri, ex stalle di modeste dimensioni) sia storici che di epoca recente. La sua destinazione è per limitati insediamenti residenziali che tendano a completare con un tipo di insediamento sparso semi-rurale collinare questa parte di territorio.

. Edificabilità massima ammissibile su tutto il sub l'ambito **RBc: 150 mq di S.A.**

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

ART. 35 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE R

Sono definiti Ambiti di Riqualificazione quelli che pur non presentando caratteristiche ambientali paesistiche e architettoniche di pregio, ricadono in una o più delle seguenti categorie:

- cintura delle aree storicamente insediate con funzione di filtro tra dette aree e le aree agricolo-naturali circostanti;
- aree attualmente degradate a causa di usi incongrui o con sistemazioni d'area che meritano maggiore ordine e attinenza con il contesto;
- aree caratterizzate da insediamenti recenti discontinui con uso prevalente residenziale o servizi;
- aree anche non insediate, ma caratterizzate da sottoutilizzo e dotate di potenzialità per accogliere limitate trasformazioni finalizzate alla localizzazione di funzioni strategiche per la pianificazione Comunale, non particolarmente incidenti dal punto di vista ambientale – insediativo.

Il regime urbanistico degli Ambiti di Riqualificazione è definito propositivamente da obbiettivi generali descritti in ciascuna scheda d'ambito. Detti obbiettivi definiscono il ruolo dell'ambito nel contesto territoriale, le sue peculiarità, le potenzialità d'uso che si intendono utilizzare nell'ambito del generale equilibrio del territorio comunale e sovracomunale.

Gli Ambiti di Riqualificazione presenti sul territorio e descritti puntualmente con apposita scheda sono:

R 1 CAMPORE
R 2 CEMBRANO
R 3 OSSEGNA
R 4 DISCONESI
R 5 TORZA
R 6 soppresso
R 7 MAISSANA sotto strada
R 8 CEMBRANO Crocetta
R 9 LA CROCE
R 10 OSSEGNA
R 11 CAMPORE Croso
R 12 SANTA MARIA
R 13 MAISSANA
R 14 TAVARONE

R 15 TAVARONE Centro sportivo
R 16 MONTE PELATO
R 17 TORZA
R 18 LA MOLA
R 19 SALTERANA
R 20 BURANO
R 21 TAVARONE

Data la ridotta scala di tutti gli insediamenti presenti sul territorio comunale e la conseguente compresenza di situazioni ambientali eterogenee, emerge la necessità di disciplina urbanistica di dettaglio. A tal fine, gli Ambiti di Riqualificazione sono divisi in uno o più sottoambiti che, coerentemente con gli obiettivi descritti al comma precedente, normano puntualmente le varie parti costituenti l'ambito stesso.
Tali sottoambiti, riconducibili ciascuno a zone di cui al D.M. 1444/1968, sono di seguito elencati e descritti.

AMBITO R1 – CAMPORE

DESCRIZIONE:

L'Ambito è posto a margine dell'insediamento storico ed è già urbanizzato e in parte edificato con un tessuto edilizio discontinuo costituito da edifici rurali isolati e recenti abitazioni mono o bifamiliari.

L'abitato è innervato dalla strada provinciale che da Torza – Tavarone conduce alle altre frazioni sino a Cembrano e Varese

Edificazione discontinua, abbastanza recente nella parte sottostante la strada; orti a fasce terrazzate nella zona mediana, fasce terrazzate quasi completamente abbandonate nella parte alta dell'ambito

SOTTOAMBITI: **RBc, ATr**

OBIETTIVI: L'ambito, essendo ben servito dalle strade locali ha limitate potenzialità edificatorie con funzione di completamento dei tessuti edilizi discontinui presenti.

Edificabilità massima ammissibile: **S.A.: 250 mq** a destinazione residenziale

S.A.: 200 mq a destinazione turistico ricettiva

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E6: edifici in linea E8: villa o palazzina
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	
ELEMENTI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE: connessione con anello del benessere; nuovi interventi edificatori o nuove recinzioni tangenti ai percorsi pubblici pedonali dovranno prevedere eventuale segnaletica da posizionarsi agli attacchi di tali percorsi.	
ELEMENTI DI INTERESSE PAESAGGISTICO: le visuali dalla strada provinciale verso valle non dovranno essere ostacolati da nuove volumetrie o ostacoli	

AMBITO R2– CEMBRANO

DESCRIZIONE:
L'Ambito è posto a margine dell'insediamento storico ed è già urbanizzato e in parte edificato con un tessuto edilizio discontinuo costituito da edifici rurali isolati e recenti abitazioni mono o bifamiliari.

OBIETTIVI: L'area è suscettibile di un consolidamento dei tessuti edilizi per regolarizzarne la densità edilizia - RBc è destinata a limitati insediamenti residenziali.

SOTTOAMBITI: **RBc, P, ICc**
Edificabilità massima ammissibile: **S.A max 500 mq** in sub ambito RBc

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
Tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea E8: villa o palazzina
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

Note La disposizione degli edifici sul territorio dovrà seguire l'andamento naturale delle curve di livello o dei terrazzamenti. La strada di mezza costa presente costituisce l'infrastruttura principale del sub ambito RB c, ed è parte dell'Anello del Benessere. Ogni intervento dovrà costituire occasione di miglioramento di questa infrastruttura.

AMBITO R3– OSSEGNA

DESCRIZIONE:

L'Ambito è posto a margine dell'insediamento storico ed è urbanizzato e in parte edificato con un tessuto edilizio discontinuo costituito da edifici rurali isolati e recenti abitazioni mono- o bi-familiari.

OBIETTIVI: L'area è suscettibile di un consolidamento dei tessuti edilizi per regolarizzarne la densità edilizia - RBc1 è destinata a limitati insediamenti residenziali.

SOTTOAMBITI: **RBc P, ICc, ATr**

Edificabilità massima ammissibile: **S.A max 400 mq** nel sub ambito RBc

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea E8: villa o palazzina
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

Note L'ambito è attraversato dalla strada provinciale Maissana – Ponte Rollino. Eventuali nuove costruzioni a margine della Strada Provinciale dovranno seguire le regole di allineamento stradale. Le recinzioni non potranno essere costruite sul bordo stradale, ma dovranno mantenere uno spazio percorribile pedonale di larghezza pari ad almeno m 1.00. Eventuali strade di servizio nella parte a monte del sub ambito RBc non potranno avere larghezza superiore a metri 3,50.

AMBITO R5– TORZA

DESCRIZIONE:

L'Ambito di Riqualificazione R5 Torza è situato sul rettifilo che corre sulla sponda sinistra del torrente Torza, a partire dal nucleo storico in direzione Ponte Rollino, ed occupa una delle rare aree pianeggianti del territorio comunale.

OBIETTIVI: L'area è suscettibile di un consolidamento dei tessuti edilizi per regolarizzarne la densità edilizia - RBc è destinata a limitati insediamenti residenziali, DTr4 è destinata ad accogliere servizi alla mobilità (distributore di carburante, spazio ristoro, residenza per gli addetti)

Si evidenzia che eventuali interventi edificatori dovranno riutilizzare/sostituire le volumetrie esistenti e dovranno mantenere le distanze dai rivi attigui e dagli elettrodotti secondo le norme vigenti.

SOTTOAMBITI:,**RBc, DTr4**

Edificabilità massima ammissibile: **S.A. max 800** mq nel sub ambito RBc

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T1 = tessuto stradale T4 = tessuto di lottizzazione
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea E8: villa o palazzina
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

AMBITO R6– soppresso

AMBITO R7 – MAISSANA sottostrada

DESCRIZIONE:

L'Ambito è costituito dal sub ambito **RBc**

L'ambito comprende l'edificato a valle della strada carrozzabile che collega Maissana con il fondovalle, costituito da poche unità edilizie isolate di epoca post bellica.

Interventi ammessi in tutto l'ambito: interventi ascrivibili alle tipologie descritte nel Volume "Norme Generali ail punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 ammesse sistemazioni esterne che non incidano significativamente sul manto vegetale attuale.

E' sempre concesso un aumento "una tantum" della S.A. con i seguenti criteri:

- se finalizzato al miglioramento degli standard abitativi o miglioramento igienico sanitario

S.A. esistente	incremento
fino a mq 100	20 %
Quota eccedente mq 100	+ 15 % fino a un max di mq 30

se finalizzato al miglioramento di strutture ricettive o pubblici esercizi

S.A. o S.N.V. esistente	incremento
fino a mq 100	30 %
Quota eccedente mq 100	+ 20 % fino a un max di mq 100

Nel sottoambito RBc sono presenti alcuni edifici. La sua destinazione è per limitati insediamenti residenziali che tendano a completare con un tipo di insediamento sparso semi-rurale collinare questa parte di territorio.

. Edificabilità massima ammissibile su tutto il sub l'ambito RBc: **S.A.: 250 mq**

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
Tessuto insediativo	T1 = Tessuto stradale T2 = Tessuto storico di nucleo: T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: edificio rurale E3: edificio a corte E6: edificio in linea max 2 appartamenti per piano
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

AMBITO R8 – Cembrano Crocetta

DESCRIZIONE:

L'Ambito è posto in posizione isolata rispetto all'abitato di Cembrano, a Est del centro storico. Le aree sono terrazzate di mezzacosta. Attualmente non sono presenti volumetrie

Obiettivi: L'area è deputata all'accoglimento di una struttura produttiva di tipo tecnologicamente evoluto per registrazioni e produzioni musicali con annessa residenza e foresteria nella zona DTr3**.**

La zona a servizi pubblici VPa, già oggi utilizzata per sagre e manifestazioni paesane dovrà essere attrezzata anche per il contenimento delle auto in sosta.

Sottoambiti: **DTr3, VPa**

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo diretto gli interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6.

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo convenzionato gli interventi di cui ai punti 5.7, 5.8, 5.9 delle Norme Generali del presente PUC; la convenzione allegata al titolo abilitativi sarà riferita a eventuali servizi pubblici, infrastrutture di uso pubblico (viabilità, servizi a rete) o altri elementi di interesse pubblico che dovessero essere necessari alla completa infrastrutturazione dell'area di intervento.

Edificabilità massima ammissibile: **S.A max 400** mq in sub ambito DTr3

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea E8: villa o palazzina
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10 Nella zona VPa sono vietate opere di impermeabilizzazione e artificializzazione del suolo con impatti paesistici non trascurabili	

AMBITO R9 – La Croce

DESCRIZIONE:

L'Ambito è situato su un piccolo crinale tra le frazioni di Ossegna e Cembrano.

Nel distretto sono presenti alcuni edifici nella parte più prominente del crinale a monte e un'attività ricettiva a valle, a margine della strada provinciale Maissana – Ponte Rollino.

Obiettivi: L'area è deputata al modesto consolidamento residenziale e al miglioramento della struttura alberghiera esistente

Sottoambiti: **RBc, RBs, Atr, Tra.**

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo diretto gli interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6.

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo convenzionato gli interventi di cui ai punti 5.7, 5.8, 5.9 delle Norme Generali del presente PUC; la convenzione allegata al titolo abilitativi sarà riferita a eventuali servizi pubblici, infrastrutture di uso pubblico (viabilità, servizi a rete) o altri elementi di interesse pubblico che dovessero essere necessari alla completa infrastrutturazione dell'area di intervento.

Le nuove costruzione sono previste all'interno dell'ambito RBc o ATr.

Edificabilità massima ammissibile: **S.A max 150 mq** in sub ambito RBc

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea E8: villa o palazzina
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

Note Eventuali nuove costruzioni a margine della Strada Provinciale dovranno allinearsi a questa. Dovrà essere mantenuta una distanza di almeno m. 1,20 tra recinzioni private e carreggiata stradale per mantenere un camminamento pedonale.

AMBITO R10 – Ossegna

DESCRIZIONE:

Area terrazzata dotata con limitate volumetrie agricole.

Obiettivi: L'area è deputata all'accoglimento di una struttura ricettiva assimilabile a agriturismo (L.R. 36/2007 e s.m.e.i.) comprensiva di 10 piazzole per tende o autocaravan non inquadrabili comunque in struttura a campeggio come prevista dalla L.R. 2/2008.

Sottoambiti: **ETa, ATc2**

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo diretto gli interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6. su eventuali volumetrie esistenti

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo convenzionato gli interventi di cui ai punti 5.7, 5.8, 5.9 delle Norme Generali del presente PUC; la convenzione allegata al titolo abilitativi sarà riferita a servizi pubblici, infrastrutture di uso pubblico (viabilità, servizi a rete) o altri elementi di interesse pubblico che dovessero essere necessari alla completa infrastrutturazione dell'area di intervento.

Le nuove costruzione sono previste all'interno dell'ambito ATc, in posizione compatibile con l'area di influenza del vicino elettrodotto.

Edificabilità massima ammissibile: **S.A max 250 mq**

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

Note l'area a campeggio dovrà essere debitamente piantumata e recintata da essenze arboree o arbustive di altezza non inferiore a m. 2,50,

eventuali opere murarie di contenimento dovranno avere altezza max non superiore a m. 3,00 e essere rivestite in pietra a vista

AMBITO R11 – CAMPORE Croso

DESCRIZIONE:

L'Ambito è posto in posizione isolata rispetto all'abitato di Campore. Le aree sono terrazzate di mezzacosta.

Attualmente non sono presenti volumetrie ma l'area è usata come deposito e rivendita di materiali edili

Obiettivi: L'area è deputata alla razionalizzazione dell'attività in essere o all'accoglimento di altre attività produttive- artigianali che ne migliorino il rapporto con l'esterno.

Sottoambiti: **DTr1**

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo convenzionato gli interventi di cui ai punti 5.7, 5.8, 5.9 delle Norme Generali del presente PUC; la convenzione allegata al titolo abilitativi sarà riferita a servizi pubblici, infrastrutture di uso pubblico (viabilità, servizi a rete) o altri elementi di interesse pubblico che dovessero essere necessari alla completa infrastrutturazione dell'area di intervento.

I nuovi interventi sono ammessi nel rispetto dei parametri dei subambiti DTr1.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

Note L'area dovrà essere debitamente cintata da siepi di altezza non inferiore a m. 2,50

Eventuali volumetrie o tettoie dovranno avere tetto a due falde disposte con linea di colmo posta lungo le isoipse. Le coperture dovranno essere in laterizio o ardesia.

AMBITO R12 – Santa Maria

DESCRIZIONE:

L'Ambito di Santa Maria è posto a valle del centro storico, in prosecuzione del crinale, in aree attualmente parzialmente utilizzate per uso agricoli, altrimenti abbandonate.

Attualmente sono presenti volumetrie di tipo isolato o rurale

Obiettivi: L'area è deputata all'accoglimento di un modesto consolidamento della residenza

Sottoambiti: **RC, ATr, RBs**

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo diretto gli interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6.

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo convenzionato gli interventi di cui ai punti 5.7, 5.8, 5.9 delle Norme Generali del presente PUC; la convenzione allegata al titolo abilitativi sarà riferita a eventuali servizi pubblici, infrastrutture di uso pubblico (viabilità, servizi a rete) o altri elementi di interesse pubblico che dovessero essere necessari alla completa infrastrutturazione dell'area di intervento.

Le nuove costruzione sono previste all'interno dell'ambito ATr e RC.

Edificabilità massima ammissibile: **S.A max 200 mq** in sub ambito ATr

S.A max 300 mq in sub ambito RC

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta: T4 = Tessuto di lottizzazione
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea E8: villa o palazzina
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

AMBITO R13 – Maissana

DESCRIZIONE:

L'Ambito occupa parte occidentale delle aree storicamente insediate, con funzione di filtro tra dette aree e le aree silvo-naturali circostanti.

Obiettivi: L'ambito, essendo ben servito dall'asse stradale ha le potenzialità per accogliere eventuali aree pubbliche che completino la dotazione di servizi della frazione; ha inoltre limitate potenzialità edificatorie con funzione di completamento dei tessuti edilizi discontinui presenti. Tali completamenti potranno essere realizzati unicamente nelle aree a valle della strada provinciale, non interessati dal vincolo S.I.C. (Sito Interesse Comunitario). Le aree soggette a tale vincolo, interne al sub ambito RC potranno essere utilizzate solo per utilizzo dell'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) da trasporre nelle aree non interessate da vincolo S.I.C.

Sottoambiti: **RC, RBs, ICr, P**

RC – parte attigua l'abitato compresa tra a monte e valle dalla strada provinciale.

RBs – Aree edificate residenziali con orti e giardini a monte del centro storico

I Cr – Area cimiteriale

P – Area a parcheggi pubblici

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo diretto gli interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6. delle Norme del presente PUC

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo convenzionato gli interventi di cui ai punti 5.7, 5.8, 5.9 delle Norme del presente PUC; l

Edificabilità massima ammissibile: **S.A.. max 400 mq** nel subambito RC.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea E8: villa o palazzina
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

AMBITO R14 – Tavarone

DESCRIZIONE:

L'Ambito riguarda l'insediamento di crinale nella sua complessità.

Obiettivi: le aree sono deputate alla riqualificazione dell'abitato circostante il centro storico di Tavarone e alla limitata espansione di tale abitato nell'area immediatamente sottostante; ciò anche in previsione di un consolidamento della struttura ricettiva e alberghiera esistente all'interno dell'Ambito CE9 Tavarone. Si prefigura per tale frazione un più chiaro assetto di tessuto stradale, già oggi presente, prevedendo una sua prosecuzione verso sud, in direzione del futuro polo sportivo ingrandito

Sottoambiti: RBc, RBs, P, VPa

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo diretto gli interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6. Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo convenzionato gli interventi di cui ai punti 5.7, 5.8, 5.9 delle Norme Generali del presente PUC; la convenzione allegata al titolo abilitativi sarà riferita a eventuali servizi pubblici, infrastrutture di uso pubblico (viabilità, servizi a rete) o altri elementi di interesse pubblico che dovessero essere necessari alla completa infrastrutturazione dell'area di intervento.

RBc – Aree di mezzacosta terrazzate adiacenti al tessuto edilizio lineare esistente

RBs – Aree di crinale edificate a sviluppo edilizio lineare

P – Area a parcheggi pubblici

VPa – Area a verde pubblico

Le nuove costruzione sono previste all'interno dei subambiti RBc.

Edificabilità massima ammissibile: **S.A max 500 mq** in sub ambito RBc

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

AMBITO R15 – Tavarone centro sportivo

DESCRIZIONE:

L'Ambito riguarda un complesso di aree a margine della frazione, a destinazione sportiva o altra destinazione specialistica. Oggi sono presenti un campo da calcio regolamentare con spogliatoi e palestra di riscaldamento, piscina scoperta e aree limitrofe attrezzate

Obiettivi: Rafforzamento del Polo sportivo per il ruolo strategico che ricopre nell'economia di vallata. A tal fine è necessario un significativo incremento della superficie da destinare a campi da gioco o altre strutture ricettive supporto e a corredo delle attività che si possono svolgere.

Nel sottoambito ASp è prevista anche la realizzazione di un polo assistenziale per anziani anche ricorrendo a forme innovative per tipologia e /o gestione rispetto agli attuali modelli normativi della Sanità Ligure, come gia descritto all'articolo 9.7 delle Presenti Norme

Sottoambiti: **VS, ICr, VPa, ASp, P**.

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo diretto gli interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6.

Sono ammessi a seguito di titolo diretto se realizzati da soggetto pubblico o di titolo abilitativo convenzionato da parte di soggetti privati gli interventi di cui ai punti 5.7, 5.8, 5.9 delle Norme Generali del presente PUC; la convenzione allegata al titolo abilitativi sarà riferita a eventuali servizi pubblici, infrastrutture di uso pubblico (viabilità, servizi a rete) o altri elementi di interesse pubblico che dovessero essere necessari alla completa infrastrutturazione dell'area di intervento.

E' prevista la possibilità di realizzare nuove strutture negli ambiti VS, ASp, Icr

VS – Area per campi e strutture sportive e ricettive di supporto

VPa – Area per manifestazioni fieristiche e sagre gastronomiche

I Cr – Area cimiteriale

ASp – Area per strutture ricettive specialistiche di tipo sanitario, assistenziale o simili

P – Area a parcheggi pubblici

La S.A. nel distretto non viene definita in quanto funzionale a attività di tipo pubblico.

AMBITO R16 – Monte Pelato

DESCRIZIONE:

L'Ambito è situato lungo il percorso di crinale Tavarone- Salterana.

Sono presenti edifici di epoca recente il cui tessuto edilizio presenta lacune da completare e migliorare. E' presente una sorgente di onde elettromagnetiche.

Obiettivi: L'area è deputata all'accoglimento limitati insediamenti residenziali.

Sottoambiti: **RC, RBq**

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo diretto gli interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6.

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo convenzionato gli interventi di cui ai punti 5.7, 5.8, 5.9 delle Norme del presente PUC nel rispetto della distanza minima di m.100 dalla suddetta sorgente di onde elettromagnetiche; la convenzione allegata al titolo abilitativi sarà riferita a eventuali servizi pubblici, infrastrutture di uso pubblico (viabilità, servizi a rete) o altri elementi di interesse pubblico che dovessero essere necessari alla completa infrastrutturazione dell'area di intervento.

Gli interventi di cui al comma precedenti devono essere corredati di verifica di compatibilità ai sensi delle vigenti normative nei confronti delle sorgenti di inquinamento elettromagnetico.

Edificabilità massima ammissibile: **S.A max 200 mq**

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea T8: villa o palazzina
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

Le nuove volumetrie dovranno mantenere una distanza dalla strada Tavarone Salterana tale da non precludere le visuali a valle della strada di crinale.

AMBITO R17 – Torza

DESCRIZIONE:

L'Ambito è posto sul versante sinistro della valle del Torza, parte lungo la SP 523 Torza – Varese Ligure, parte sulla strada Torza – Tavarone.

Obiettivi: L'area è deputata all'accoglimento di una struttura turistico ricettiva all'aria aperta a campeggio secondo quanto previsto all'art. 14 della L.R. 2/2008, nonché un modesto incremento residenziale rispetto all'esistente.

Sottoambiti: **RC, VS, RBc, RBs, ATc1, P**

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo diretto gli interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6.

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo convenzionato gli interventi di cui ai punti 5.7, 5.8, 5.9 delle Norme Generali del presente PUC; la convenzione allegata al titolo abilitativi sarà riferita a eventuali servizi pubblici, infrastrutture di uso pubblico (viabilità, servizi a rete) o altri elementi di interesse pubblico che dovessero essere necessari alla completa infrastrutturazione dell'area di intervento.

Gli interventi di cui al punto precedente sono comunque assentibili se conformi con la disciplina di settore in campo idraulico (Cfr Piano di Bacino del fiume Magra)

Edificabilità massima ammissibile: **S.A max 600 mq** in subambito RC

S.A max 300 mq in subambito RBc

Struttura ricettiva a campeggio (ex art. 14 L.R. 2/2008): 20 piazzole di cui

100% tende, caravan, autocaravan

0% case mobili

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea a 1, 2, 3, 4 appartamenti per piano E8: villa o palazzina
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

Note Eventuali nuove costruzioni a margine della Strada Provinciale dovranno seguire le regole di allineamento stradale. Le recinzioni non potranno essere costruite sul bordo stradale, ma dovranno mantenere uno spazio percorribile pedonale di larghezza pari ad almeno m 1.20. Eventuali strade interne al sub ambito RC non potranno avere larghezza superiore a metri 3,50

AMBITO R18 – La Mola

DESCRIZIONE:

L'ambito è posto in posizione isolata, sulla strada di collegamento tra il valico di Velva e il Comune di Carro.

La progettazione di questo Ambito dovrà essere concertata anche con il Comune di Carro in quanto a cavallo dei 2 rispettivi territori comunali

Nel distretto è presente un edificio adibito a una discoteca, bar e ristorante.

Sottoambiti: **RC, ATr**

Il sub ambito RC. La sua destinazione è per limitati insediamenti residenziali che tendano a completare con un tipo di insediamento sparso semi-rurale collinare questa parte di territorio. Indice di fabbricabilità fondiaria 0,1 mq\mq. Edificabilità massima ammissibile su tutto il sub l'ambito RC: **150 mq S.A.**

Il sub ambito ATr è occupato da una struttura ricettiva di cui si auspica la riqualificazione e il generale ammodernamento.

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo diretto gli interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6.

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo convenzionato gli interventi di cui ai punti 5.7, 5.8, 5.9 delle Norme Generali del presente PUC; la convenzione allegata al titolo abilitativi sarà riferita a eventuali servizi pubblici, infrastrutture di uso pubblico (viabilità, servizi a rete) o altri elementi di interesse pubblico che dovessero essere necessari alla completa infrastrutturazione dell'area di intervento.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: Ricoveri agricoli E2: Edificio semi rurale isolato E3: Edificio a corte
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

AMBITO R19 – Salterana

DESCRIZIONE:

L'Ambito è situato a monte della strada Salterana – Tavarone. Nel distretto sono presenti due piccoli agglomerati rurali denominati Case Cossi e Case Tommasoni.

Obiettivi: L'area è deputata all'accoglimento di un modesto incremento residenziale che ospiti unità abitative di tipo unifamiliare o bifamiliare, a soddisfacimento dell'incremento della frazione senza tuttavia saldare la parte storica con i nuclei perifierici.

Sottoambiti: RC, ICc, Tra

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo diretto gli interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6. Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo convenzionato gli interventi di cui ai punti 5.7, 5.8, 5.9 delle presenti Norme;.

Sottoambito RC: Sono presenti alcuni edifici residenziali ed agricoli di varia epoca. La sua destinazione è per limitati insediamenti residenziali che tendano a completare con un tipo di insediamento sparso semi-rurale collinare questa parte di territorio.

Edificabilità massima ammissibile su tutto il sub l'ambito RC: **300 mq di S.A.**

Si ritiene che le nuove volumetrie debbano rappresentare un consolidamento dei nuclei oggi esistenti di Case Tommasoni e Case Cossi. Le nuove volumetrie dovranno avere distanze da tali fabbricati non superiori a m. 30

Nel sottoambito ICc è presente un edificio scolastico dismesso di circa 75 mq, di cui si auspica il riutilizzo a supporto delle attività di tipo escursionistico.

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

Note: Il distretto è interessato sia da viabilità carrabile che dal vecchio sentiero oggi inserito nel programma escursionistico dell'Anello del Benessere, recentemente oggetto di restauro nel tratto presso il centro storico contributo della Regione Liguria. Ai margini del distretto è presente un parcheggio pubblico a servizio del distretto.

AMBITO R20 – Burano

DESCRIZIONE:

Attualmente non sono presenti volumetrie

Obiettivi: L'area è deputata all'accoglimento di una struttura turistico ricettiva all'aria aperta a campeggio secondo quanto previsto all'art. 14 della L.R. 2/2008.

Sottoambiti: **ATc1**

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo diretto gli interventi di cui ai punti 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6. su eventuali volumetrie esistenti

Sono ammessi a seguito di titolo abilitativo convenzionato gli interventi di cui ai punti 5.7, 5.8, 5.9 delle Norme Generali del presente PUC; la convenzione allegata al titolo abilitativi sarà riferita a servizi pubblici, infrastrutture di uso pubblico (viabilità, servizi a rete) o altri elementi di interesse pubblico che dovessero essere necessari alla completa infrastrutturazione dell'area di intervento.

Le nuove costruzione sono previste all'interno dell'ambito ATc.

Edificabilità massima ammissibile: **SA max 150**

N° MAX PIAZZOLE 15

Tende, caravan, autocaravan 0 -100%

Case mobili 0 %

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	
Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

Le aree carrabili dovranno essere limitate alle zone immediatamente limitrofe alla strada esistente.

Note l'area a campeggio dovrà essere debitamente piantumata e recintata da essenze arboree o arbustive di altezza non inferiore a m. 2,50 di essenze autoctone e compatibili con quelle presenti.

AMBITO R21 – Tavarone

Commentato [U44]: Ambito inserito a eguito di accoglimento Osservazione -prot. 2841 del 04/08/2011

DESCRIZIONE: Area caratterizzata da zone a prato e boscate. Attualmente non sono presenti volumetrie. **Sottoambito: ATc1**

L'Area è deputata alla realizzazione di attrezzature per la fruizione dell'ambiente all'aria aperta quali "parchi robinson" "percorsi vita", aree attrezzate per associazioni scoutische, rifugi escursionistici e simili, maneggi e ricovero animali (compatibilmente con la normativa igienico sanitaria e con l'osservanza delle distanze minime dalle residenze) e servizi connessi

FUNZIONI AMMESSE: Ricettiva all'aria aperta limitata a quanto previsto da L. R. 2/2008, agli artt. 15 e 18 comma b (ostelli) e comma c(rifugi alpini ed escursionistici), attività ludico-didattiche che richiedano una leggera infrastrutturazione di servizio

INTERVENTI AMMESSI: Sono ammessi interventi di sistemazione aree esterne e interventi di nuova costruzione finalizzati a limitate volumetrie a servizio dell'attività insediata (quali depositi, servizi igienici, sala didattica) a seguito di rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle seguenti condizioni.

S.A. max = 150 mq
Dc = 5,00 m
Df = 10,00 m
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali

A seguito di P.U.O. è ammessa la realizzazione di struttura turistico ricettiva all'aria aperta a campeggio secondo quanto previsto all'art. 14 della L.R. 2/2008. Il P.U.O. dovrà dimostrare la rispondenza tra le caratteristiche delle vie di accesso e le effettive rispondenze della struttura. In caso di non rispondenza, il P.U.O. dovrà altresì prevedere quelle eventuali migliorie infrastrutturali necessarie alla compatibilità degli accessi con la struttura turistica prevista

Edificabilità massima ammissibile: SA max 150
N° MAX PIAZZOLE 20
Tende, caravan, autocaravan -100%
Case mobili 0 %

NORMATIVA AMBIENTALE

LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI (Art. 6)	
tessuto insediativo	T3 = Insediamento di mezzacosta:
LIVELLO II: TIPI EDILIZI (Art. 7)	

Tipi Edilizi	E1: ricoveri agricoli E2: Edificio rurale isolato E3: corte E5: schiera o schiera rifusa in linea E6: edifici in linea
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

Note l'area a campeggio dovrà essere debitamente piantumata e recintata da essenze arboree o arbustive di altezza non inferiore a m. 2,50,
eventuali opere murarie di contenimento dovranno avere altezza max non superiore a m. 3,00 e essere rivestite in pietra a vista.

SOMMARIO

COMUNE DI MAISSANA 0
PROVINCIA DELLA SPEZIA 0
PIANO URBANISTICO COMUNALE 0
PROGETTO DEFINITIVO 0
NORMATIVA DEL 0
PIANO URBANISTICO COMUNALE 0
TITOLO 1 1
NORME URBANISTICHE GENERALI 1
ART.1 1
AMBITO DI APPLICAZIONE 1
ART. 2 2
CRITERI GENERALI PER L'IMPOSTAZIONE DELLA STRUTTURA DEL PUC 2
AREE INSEDIATE STORICHE 3
AREE INSEDIATE O INSEDIABILI 3
AREE PRODUTTIVE O PER SERVIZI SPECIALI 3
AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA 4
TERRITORI NON INSEDIABILI 4
AREE DI PRESIDIO AMBIENTALE 4
AREE A SERVIZI PUBBLICI 4
ART. 3 5
DEFINIZIONE DI "CENTRO ABITATO" 5
ART. 4 5
DEFINIZIONE DI "NORMATIVA AMBIENTALE" 5
ART.5 5
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI 5
5.1 MANUTENZIONE ORDINARIA 5
5.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA 5
5.3 RESTAURO 5
5.4 RISANAMENTO CONSERVATIVO 5
5.5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 6
5.6.MUTAMENTO DI DESTINAZIONE SENZA OPERE 6
5.7 SOSTITUZIONE EDILIZIA 6
5.8 NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE 6
5.9 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 6
ART.6 6
PARAMETRI URBANISTICI 6
Art. 6.1 Superficie Agibile (S.A.) e Superficie Accessoria (S.Acc.) 6
Art. 6.2 Locali interrati 6
Art. 6.3 Superficie netta di vendita 7
Art. 6.4 Volume geometrico 7
Art. 6.5 Lotto asservibile 7
Art. 6.6 Indice di utilizzazione insediativa 7
Art. 6.7 Superficie asservita 7
Art. 6.8 Superficie coperta 7
Art. 6.9 Rapporto di copertura 8
Art. 6.10 Distanze 8
Art. 6.11 Altezza (abbreviata negli articoli relativi ai sub ambiti come H) 8

Art. 6.12 Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive....8
Art. 6.13 Linea di gronda 8
Art. 6.14 Numero dei piani 8
Art. 6.15 (Locali tecnici) 8
Art. 6.16 Sagoma....9
Art. 6.17 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio 9
ART. 7 9
MODALITA' ATTUATIVE 9
Art.7.1 Titolo abilitativo ordinario....9
Art.7.2 Titolo abilitativo convenzionato (TAC) 10
Art. 7.3 Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O. o strumento equipollente) 10
ART. 8 10
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. 10
Art. 8.1 Unità territoriali....11
Art. 8.2 - Ambiti di conservazione "CE" 11
Art. 8.3 Ambiti di riqualificazione "R"....11
Art. 8.4 Sottoambiti di riqualificazione o di trasformazione....12
Art. 8.5 Zone Agricole (Ambiti di conservazione) 12
Art. 8.6 Territori non insediabili (Ambiti di conservazione)....13
Art. 8.7 Aree di presidio ambientale 13
Art. 8.8 Aree a servizi (comuni a Ambiti di conservazione e riqualificazione)....13
ART. 9 13
DEFINIZIONI E PARAMETRI SUB-AMBITI.... 13
Art. 9.1 SUB-AMBITO RBs - Tessuto edilizio compatto 13
Art. 9.2 SUB AMBITO RBc –Tessuto edilizio discontinuo di nucleo 14
Art. 9.3 SUB AMBITO RC – Tessuto edilizio discontinuo di margine- 15
Art. 9.4 SUB AMBITO RBq – Tessuto edilizio da riqualificare 17
Art. 9.5 SUB AMBITO ATr – Area Turistico Ricettiva Alberghiera....18
Art. 9.6 SUB AMBITO ATc1 – Area Turistico-ricettiva all'aria aperta....20
Art. 9.7 SUB AMBITO ATc2 – Area per strutture turistiche riconducibili a tipologie agrituristiche (Zona F ex D.M. 02/04/ 1968 n° 1444)....21
Ds = 5,00 m derogabile sino a m. 3,00 per distanze da percorsi pedonali....21
Art. 9.8 SUB AMBITO ASp – Aree per strutture specialistiche....22
Art. 9.9 SUB AMBITO DTr1 –Area Artigianale....22
Art. 9.10 SOPPRESSO 23
Art. 9.11 SUB AMBITO DTr3 –Area per funzioni miste, residenziali - produttive23
Art. 9.12 SUB AMBITO DTr4 –Area per funzioni al servizio della mobilità 24
Art. 9.13 SUB AMBITO EPN –Aree di produzione agricola....25
Art. 9.14 SUB AMBITO EPC –Aree a bosco coltivato....26
Art. 9.15 SUB AMBITO EPB –Aree a bosco ceduo 28
Art. 9.16 SUB AMBITO EPZ –Aree per la zootecnia 29
Art. 9.17 SUB AMBITO TNi –Territorio non insediabile....30
Art. 9.18 SUB AMBITO PF1 –Parco fluviale 30
Art. 9.19 SUB AMBITO PF2 –Edilizia storica specialistica di fondovalle 31
Art. 9.20 SUB AMBITO TRa –Aree di rispetto ambientale 31
Art. 9.21 SUB AMBITO ETa –Aree di presidio ambientale....32
ARrt. 9.22 zona a servizi P –Aree a parcheggio pubblico 32
Art. 9.23 zona a servizi ICr –Aree per interesse comune religioso 33
Art. 9.24 zona a servizi ICc –Aree per interesse comune civile....33
Art. 9.25 zona a servizi VPa –Aree per verde pubblico attrezzato 33

Art. 9.26 zona a servizi VS –Aree per verde sportivo.....33
ART. 10 34
INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI, FRAZIONAMENTI E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO 34
ART. 11 35
DESTINAZIONI D'USO URBANISTICHE 35
ART. 12 37
STANDARD URBANISTICI 37
ART. 13 38
RICOSTRUZIONE DI EDIFICI IN STATO DI RUDERE 38
ART. 14 38
PARCHEGGI PERTINENZIALI IN FUNZIONE DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE 38
ART. 15 38
PARCHEGGI 38
ART. 16 39
MANUFATTI DIVERSI DAGLI EDIFICI 39
ART. 17 40
VIABILITÀ 40
Art. 17.1 MARGINI DI FLESSIBILITÀ PREVISIONI STRADALI 40
ART. 18 41
TRASCRIZIONE IN MAPPA DEGLI ASSERVIMENTI E AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA 41
ART. 19 41
UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA' 41
ART. 20 42
INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI 42
ART. 21 42
NORMATIVA PREVIGENTE 42
ART. 22 43
MARGINI DI FLESSIBILITÀ 43
ART. 23 44
POSSIBILITA' DI DEROGA ALLE PRESENTI NORME 44
TITOLO 2 46
NORMATIVA AMBIENTALE DI LIVELLO PUNTUALE 46
ART. 24 46
NORME AMBIENTALI GENERALI 46
ART. 25 46
LIVELLO LOCALE DEL P.T.C.P. E MODALITÀ' DI ATTUAZIONE 46
ART. 26 48
EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE 48
ART. 27 48
ELEMENTI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-AMBIENTALE 48
TITOLO 2 50
CAPO II 50
DEFINIZIONE DEI MODELLI INSEDIATIVI, TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI 50
ART. 28 50
LIVELLO I: TESSUTI INSEDIATIVI 50
ART. 29 52
LIVELLO II: TIPI EDILIZI 52
ART. 30 54
LIVELLO II: MODIFICHE VOLUMETRICHE SUGLI EDIFICI ESISTENTI 54
ART. 31 54
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI PER EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE 54
ART. 32 67
LIVELLO III:CARATTERI COSTRUTTIVI VALIDI NEI CASI ESCLUSI DAL PRECEDENTE ARTICOLO 67
ART. 33 72
INDICAZIONI PER APPARATI TECNOLOGICI 72

TITOLO 3 73
NORME DI CONFORMITÀ E DI CONGRUITÀ 73
PER GLI AMBITI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE 73
ART.34 - AMBITI DI CONSERVAZIONE CE 73
AMBITO CE1 – CAMPORE centro storico 74
AMBITO CE2 – CEMBRANO centro storico 76
AMBITO CE3 – DISCONESI centro storico 78
AMBITO CE4 – MAISSANA centro storico 80
AMBITO CE 5 – COLLI 82
AMBITO CE7 – SANTA MARIA centro storico 86
AMBITO CE8 – SALTERANA centro storico 88
AMBITO CE 9 – TAVARONE centro storico 90
AMBITO CE10 – TORZA centro storico 92
AMBITO CE 11 – COLLI DI OSSEGNA centro storico 94
AMBITO CE12 – VELVA 96
AMBITO CE 13– CHIAMA 99
ART. 35 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE R 100
AMBITO R1 – CAMPORE 102
AMBITO R2– CEMBRANO 103
AMBITO R3– OSSEGNA 104
AMBITO R5– TORZA 105
AMBITO R6– soppresso 106
AMBITO R7 – MAISSANA sottostrada 107
AMBITO R9 – La Croce 109
AMBITO R10 – Ossegna 110
AMBITO R11 – CAMPORE Croso 111
AMBITO R12 – Santa Maria 112
AMBITO R13 – Maissana 113
AMBITO R14 – Tavarone 114
AMBITO R15 – Tavarone centro sportivo 115
AMBITO R16 – Monte Pelato 116
AMBITO R17 – Torza 117
AMBITO R18 – La Mola 119
AMBITO R19 – Salterana 120
AMBITO R20 – Burano 121
AMBITO R21 – Tavarone 122