COMUNE DI MAISSANA
PROVINCIA DELLA SPEZIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE
PROGETTO PRELIMINARE

NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

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 Caffaro 31/4 – 16124 Genova
Tel. 010 2474785 diego.zoppi@architettiriuniti.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 n° D 5

Data: febbraio 2011

NORME DI CONFORMITÀ E DI CONGRUITÀ

PER GLI AMBITI E I DISTRETTI DI CONSERVAZIONE, DI RIQUALIFICAZIONE E DI TRASFORMAZIONE

ART.1 - 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

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.

ART. 2 - 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 CHIAMA
R 7 MAISSANA sotto strada

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 di Riqualificazione R1 CAMPORE centro 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 di Riqualificazione R2 Cembrano 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 di Riqualificazione **R3 Ossegna** 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, A Tr**

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 R4 – DISCONESI

DESCRIZIONE:

L'ambito è costituito dal solo sub ambito **DTr2**

L'Ambito di Riqualificazione **R4 DISCONESI** è situato sulla strada di mezzacosta che dalla frazione di Maissana sale verso il crinale principale.

OBIETTIVI: sistemazione dell'area con opere di ingegneria naturalistica, finalizzate allo scopo di consolidare il versante e al contempo effettuare la raccolta del materiale presente superficialmente in sito, utile come inerte nell'impasto con malta di calce idraulica naturale per la preparazione di intonaco tipico del luogo.

Al fine del prelievo di inerte vanno assolti gli eventuali adempimenti in materia di cave derivanti da Normative sovraordinate.

NORMATIVA AMBIENTALE : Le sistemazioni d'area necessarie alla predisposizione del prelievo di materiale lapideo dovranno mirare al mantenimento della naturalità del versante e non dovranno creare fronti aperti di scavo in contemporanea di lunghezza superiore a m. 30 e di altezza superiore a m. 12

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, D Tr1 è destinata al completamento delle attività produttive di tipo artigianale, compatibilmente con le prescrizioni del Piano di Bacino del fiume Magra, DTr4 è destinata ad accogliere servizi alla mobilità (distributore di carburante, spazio ristoro, residenza per gli addetti)

SOTTOAMBITI:,**R Bc, DTr1, 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– 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

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 R7 – MAISSANA sottostrada

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: **250** mq

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

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

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	

ART. 3 DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE "Z"

Sono definiti **Distretti di Trasformazione** le parti di territorio che presentano le caratteristiche di parziali o limitati completamenti edilizi a fini residenziali o infrastrutturali. Pur prevedendo interventi di modesta entità, viene adottata per queste aree la definizione di distretti di trasformazione in quanto le aree in esame hanno allo stato attuale una densità edilizia bassa o nulla tale per cui sono assimilabili a zone C o D ex art. 2 D.M. 1444/1968. Essendo necessario provvedere al miglioramento infrastrutturale delle aree in oggetto, gli interventi di cui al punto 5.7, 5.8, 5.9 delle Norme Generali (ALL.D) sono assentibili a seguito di Permesso a costruire Convenzionato.
I distretti di trasformazione presenti sul territorio e descritti puntualmente con apposita scheda sono:

Z 1 CEMBRANO Crocetta
Z 2 LA CROCE
Z 3 OSSEGNA
Z 4 CAMPORE Croso
Z 5 SANTA MARIA
Z 6 MAISSANA
Z 7 TAVARONE
Z 8 TAVARONE Centro sportivo
Z 9 MONTE PELATO
Z 10 TORZA
Z 11 LA MOLA
Z 12 SALTERANA
Z 13 BURANO

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z1 – Cembrano Crocetta

DESCRIZIONE:

Il Distretto di Trasformazione Z1 di Cembrano parco della Crocetta 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, mentre la soprastante zona RC è destinata a limitati insediamenti residenziali.

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: **RC, 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.

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

Edificabilità massima ammissibile: s.a max 800 mq in sub ambito DTr3
s.a max 400 mq in sub ambito 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	

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z2 – La Croce

DESCRIZIONE:

Il Distretto di Trasformazione Z2 della località la Croce 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: **RC, RBs, Atr.**

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 RC o ATr.

Edificabilità massima ammissibile: s.a max 300 mq in sub ambito 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	

Note La parte inferiore del distretto è attraversata dalla strada provinciale Maissana – Ponte Rollino. Eventuali nuove costruzioni a margine della SP 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 di servizio nella parte a monte del sub ambito RC non potranno avere larghezza superiore a metri 3,50

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z3 – Ossegna

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: **ETa, ATc**

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

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 piantumatae 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

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z4 – Croso

DESCRIZIONE:

Il Distretto di Trasformazione Z4 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

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z5 – Santa Maria

DESCRIZIONE:

Il distretto di trasformazione Z5 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	

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z6 – Maissana

DESCRIZIONE:

Il Distretto di Trasformazione Z6 di Maissana occupa parte occidentale delle aree storicamente insediate, con funzione di filtro tra dette aree e le aree silvo-naturali circostanti.

L'ambito è innervato dalla strada provinciale che da Torza – Tavarone conduce alle altre frazioni sino a Cembrano e Varese Ligure. Edificazione discontinua, abbastanza recente nella parte sottostante la strada; presenza di orti a fasce terrazzate nella zona mediana, fasce terrazzate quasi completamente abbandonate nella parte alta dell'ambito.

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 circostante la 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 Generali 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 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 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	

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z7 – Tavarone

DESCRIZIONE:

Il Distretto di Trasformazione Z7 di Tavarone riguarda l'insediamento di crinale nella sua complessità.

Obiettivi: le aree interne al Distretto sono deputate alla riqualificazione dell'abitato circostante il centro storico di Tavarone e all'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 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
LIVELLO III: CARATTERI COSTRUTTIVI:	
Tutte le voci di cui all'art. 10	

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z8 – Tavarone centro sportivo

DESCRIZIONE:

Il Distretto di Trasformazione Z8 di Tavarone riguarda un complesso di aree a margine della frazione, a destinazione sportiva o altra destinazione specialistica. Già oggi sono presenti sull'area un campo da calcio regolamentare con spogliatoi e palestra di riscaldamento, piscina scoperta e aree limitrofe attrezzate

Obiettivi: Poiché il Polo sportivo riveste un ruolo strategico nell'economia di vallata, non solo per la dotazione di servizi pubblici ma anche quale attrazione del turismo sportivo (ritiri estivi dei clubs calcistici), l'Amministrazione intende perseguire un suo potenziamento capace di creare sinergie con altri settori dell'assetto socioeconomico del Comune. 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 Distretto (SOTTOAMBITO ASp) è prevista anche la realizzazione di un polo assistenziale per anziani o struttura sanitaria del tipo Residenza Sanitaria Assistita, Residenza Protetta o simili.

Nel Distretto è possibile la funzione residenziale solo con funzione di guardianaggio delle strutture di interesse generale e limitata a mq 100 di S.A.

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.

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z9 – Monte Pelato

DESCRIZIONE:

Il Distretto di Trasformazione Z9 di Monte Pelato 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.

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 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 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	

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z10 – Torza

DESCRIZIONE:

Il Distretto di Trasformazione Z10 di Torza 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, ATc, 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

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 1.00. Eventuali strade interne al sub ambito RC non potranno avere larghezza superiore a metri 3,50

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z11 – La Mola

DESCRIZIONE:

Il Distretto di Trasformazione Z11 della Mola è posto in posizione isolata, sulla strada di collegamento tra il valico di Velva e il Comune di Carro.

Nel distretto è presente un edificio per la ricettività che comprende una discoteca, un bar e un 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	

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z12 – Salterana

DESCRIZIONE:

Il Distretto di Trasformazione Z13 di Salterana è situato a monte della strada Salterana – Tavarone. Nel distretto sono presenti due piccoli agglomerati rurali o semi 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.

Sottoambiti: **RC, ICc**

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.

Sottoambito RC. Nel 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. Indice di fabbricabilità fondiaria **0,1 mq\mq**. Edificabilità massima ammissibile su tutto il sub l'ambito RC: **300** mq di S.A.

ICc. 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.

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z13 – 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: **ATc**

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 250

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

NORME DI CONFORMITÀ E DI CONGRUITÀ 2
PER GLI AMBITI E I DISTRETTI DI CONSERVAZIONE, DI RIQUALIFICAZIONE E DI TRASFORMAZIONE 2
ART.1 - AMBITI DI CONSERVAZIONE CE 2
AMBITO CE1 – CAMPORE centro storico 3
AMBITO CE2 – CEMBRANO centro storico 5
AMBITO CE3 – DISCONESI centro storico 7
AMBITO CE4 – MAISSANA centro storico 9
AMBITO CE 5 – COLLI 11
AMBITO CE7 – SANTA MARIA centro storico 15
AMBITO CE8 – SALTERANA centro storico 17
AMBITO CE 9 – TAVARONE centro storico 19
AMBITO CE10 – TORZA centro storico 21
AMBITO CE 11 – COLLI DI OSSEGNA centro storico 23
AMBITO CE12 – VELVA 25
ART. 2 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE R 27
AMBITO R1 – CAMPORE 29
AMBITO R2– CEMBRANO 30
AMBITO R3– OSSEGNA 31
AMBITO R4 – DISCONESI 32
AMBITO R5– TORZA Lungo Borsa 33
AMBITO R6– CHIAMA 34
AMBITO R7 – MAISSANA sottostrada 35
ART. 3 DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE "Z" 37
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z1 – Cembrano Crocetta 38
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z2 – La Croce 39
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z3 – Ossegna 41
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z4 – Croso 42
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z5 – Santa Maria 43
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z6 – Maissana 44
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z7 – Tavarone 46
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z8 – Tavarone centro sportivo 47
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z9 – Monte Pelato 48
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z10 – Torza 49
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z11 – La Mola 51
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z12 – Salterana 52
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Z13 – Burano 54