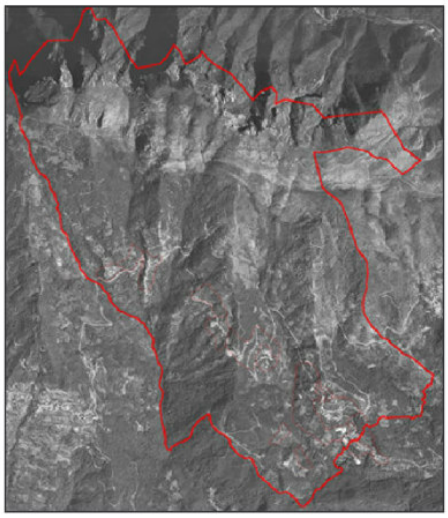
Provincia di Savona

COMUNE DI VENDONE



PIANO URBANISTICO COMUNALE

PRELIMINARE

il Sindaco
dott. PATRIZIA LOSNO

il Dirigente
geom. FULVIO FERRUA

Estensori:

arch. UGO BALDINI - Via Reverberi 2, Reggio Emilia

arch. MARINELLA ORSO - Via B. Ricci 3, Albenga

agronomo: dott. GIANLUCA BICO - Via Montello 2/A, Nasino

geologo: dott. CARLO CIVELLI - Via S. Bernardino 8, Ceriale

Collaboratori:

arch. SIMONE PLUMERI

arch. FRANCESCA ANGELINI

dott. ANDREA REDENTI

Oggetto: Struttura del Piano: Norme di Conformità

All: 5

Data:

NORME DI CONFORMITA'

per gli ambiti di conservazione e riqualificazione

Art. 1 : UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

Il territorio comunale di Vendone è stato suddiviso in AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE così sotto articolati :

1. Ambiti dei Nuclei di interesse storico-ambientale con regime di conservazione e riqualificazione: "NS"

2. Ambiti a prevalente destinazione residenziale suddivisi in due regimi normativi differenziati e classificati come segue:
   2.1 "RS": Ambiti saturi di riqualificazione
   2.2 "RC": Ambiti di riqualificazione e completamento

3. "APA": Aree di Produzione Agricola

4. "APP": Aree di produzione agricola di valenza paesaggistica

5. "TPA": Territori di presidio Ambientale

6. "TNI": Territori non insediabili

7. Spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale così sottoarticolate:
   - P: parcheggi pubblici
   - V: verde pubblico
   - VP: Parco delle sculture Rainer Kriester
   - VS: aree per attività ludico-ricreative e culturali
   - SS: aree per attrezzature sportive
   - S: servizi di interesse generale e religioso
   - ST: impianti tecnologici

8. Infrastrutture per la viabilità

9. Manufatti emergenti

Art. 2 : AMBITI DEI NUCLEI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE CON REGIME DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE (NS)

1. DESCRIZIONE ED OBIETTIVI

Sono gli ambiti edificati che presentano caratteristiche architettoniche, paesaggistiche ed ambientali tali da richiedere interventi di conservazione e riqualificazione che eliminino le discontinuità ed eterogeneità riscontrate nei tessuti edilizi senza alterare le caratteristiche d'insieme dei luoghi.

Gli obiettivi principali individuati sono:

- eliminazione degli elementi incongrui e del degrado sia degli edifici che degli spazi di connettivo;
- miglioramento dell'assetto funzionale dei singoli edifici al fine di garantire nuovi livelli di fruizione;
- completamento degli impianti urbani anche attraverso interventi di integrazione del costruito capaci di omogeneizzare i tessuti edilizi nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici;
- miglioramento delle dotazioni di servizi pubblici.

2. DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Nel territorio comunale sono stati individuati 9 ambiti (Ns), assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968:

NS_1: Celsa

NS_2: Castellaro

NS3: Crosa

NS_4: Vallone

NS_5: Cantone

NS_6: Leuso

NS_7: Villa

NS_8: Curenna

NS_9: Borgo

NS10: Migliarina

Per essi sono ammessi i seguenti interventi:

2.1 EDIFICI ESISTENTI

Per gli **edifici esistenti** all'adozione del progetto preliminare di P.U.C. sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4 delle Norme urbanistiche Generali sino al punto 4.6 incluso a condizione che:

a) gli ampliamenti, per adeguamento igienico-funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 15% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq e non superino il 10% per la superficie agibile (SA) eccedente.

   Nel computo della SA sono da escludere le superfici derivanti da sanatoria edilizia di tipo 1 ai sensi della L. 47/85 e s. m. e i.

   Per il nucleo di matrice rurale di **Migliarina,** dato il particolare stato di degrado degli edifici pressoché allo stato di rudere, al fine di incentivare il recupero dell'insediamento, sono ammessi interventi di ampliamento dei singoli fabbricati pari al 30% del volume degli stessi.

b) il progetto riguardi tutta la volumetria dell'unità edilizia interessata e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-funzionali ed ambientali; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nel fabbricato esistente senza alterare negativamente i prospetti e risolva compiutamente i rapporti formali e volumetrici con gli edifici circostanti

c) gli interventi di cui alla Legge Regionale n. 24 del 2001 per il recupero dei sottotetti sono ammessi a condizione che i muri perimetrali dell'edificio vengano elevati al massimo fino a 1,50 m dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile esistente nel rispetto dell'altezza massima di zona e di quanto stabilito nella Normativa Paesistica di livello puntuale nonché a condizione che la loro attuazione sia subordinata all'eliminazione degli elementi di finitura o di eventuali superfetazioni e/o affetazioni impropri presenti nel singolo fabbricato

d) la superficie utile delle singole unità abitative eventualmente derivanti da frazionamenti non sia inferiore a mq 45,00.

Prescrizioni particolari per il nucleo di Borgo

La porzione di tessuto coincidente con il mappale 237 sub 3, 4, 5, 7, 8, 12, ormai quasi totalmente crollata, stante la sua particolare posizione al centro del nucleo ed i rapporti con l'edificato circostante, potrà essere totalmente ricostruita in sito oppure essere ricostruita solo parzialmente a condizione che le aree lasciate libere vengano destinate a spazio pubblico sistemato a verde con sottostanti parcheggi .

In tal caso la volumetria residua, incrementata del 30%, potrà essere trasferita in altra zona RC sino alla concorrenza di un indice edificatorio della stessa non superiore a 0.20 mq/mq.

Tali trasferimenti dovranno essere obbligatoriamente definiti da apposito atto unilaterale d'obbligo.

Rimane comunque obbligatoria la ricostruzione in sito delle volumetrie coincidenti con il subalterno 3 ed in particolare dell'edificio a schiera esistente nella porzione est del nucleo

2.2 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO

Sono in contrasto con la zona tutte le costruzioni precarie, le baracche, i depositi, i prefabbricati in lamiera metallica in quanto privi di idonee caratteristiche architettonico ambientali ancorché legittimati da titoli edilizi in sanatoria.

Per essi si prevede la demolizione ed eventuale ricomposizione in altra zona edificabile con incremento del 30% del volume esistente.

3. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Distanza dalle strade: devono essere mantenuti gli allineamenti esistenti
- Distanza tra fabbricati: valgono le disposizioni del D.M. 1444/68
- Altezza massima: mt 10
- N. piani: 3 + sottotetto
- In tutti gli ambiti NS tra edifici contigui è ammessa la sopraelevazione o l'ampliamento in aderenza nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile

4. DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

In tutti gli ambiti Ns sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale

- Residenziale stagionale o casa per vacanze
- Uffici e studi professionali privati
- Agriturismo
- Turistico ricettiva extra-alberghiera (L.R. n. 2/2008 e s. m. e i.)
- Commerciale al minuto, botteghe artigiane ed esercizi pubblici
- Attrezzature pubbliche e private di tipo assistenziale e sanitario
- Attrezzature pubbliche di interesse comune (servizi comunali, poste, biblioteche)
- Magazzini ed autorimesse pertinenziali anche esterne al sedime degli edifici purchè totalmente ricompresi nel profilo dei terrazzamenti
- Strutture per il ricovero delle attrezzature, immagazzinamento e prima trasformazione di prodotti agricoli.

Art. 3 : AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SATURI DI RIQUALIFICAZIONE "RS"

1. DESCRIZIONE ED OBIETTIVI

Gli ambiti RS corrispondono ad aree a prevalente destinazione residenziale ormai sature, assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968, dove esiste un livello elevato di antropizzazione con una diffusa rete infrastrutturale di viabilità e servizi dove non sono ipotizzabili integrazioni del tessuto edilizio ma solo operazioni di adeguamento e rifunzionalizzazione degli edifici esistenti nonché di riqualificazione degli spazi di connettivo pubblici e privati e di miglioramento delle dotazioni di servizi pubblici e/o di uso pubblico.

2. DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Nel territorio comunale sono stati individuati numero 18 ambiti RS così raggruppati:

- RS1 - Celsa
- RS2 - Castellaro Crosa e Vallone
- RS3 - Cantone
- RS4 - Curenna
- RS5 - Borgo

Per essi sono ammessi i seguenti interventi:

2.1 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C. sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4 delle Norme Urbanistiche Generali sino al punto 4.6 a condizione che:

a) gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore a 100 mq e non superino il 5% per la superficie da 100 a 200 mq; nessun incremento per superfici eccedenti

b) per gli edifici residenziali singoli esistenti, non riconducibili alla fattispecie degli edifici in contrasto provvisti di titolo abilitativo alla data di adozione del P.U.C. aventi superficie agibile (SA) di almeno mq 30, è ammesso un incremento nella misura necessaria al raggiungimento della superficie utile (Su) minima di 45 mq stabilita per le unità residenziali nel rispetto di parametri urbanistico-edilizi

c) gli interventi che comportano operazioni di ricomposizione volumetrica possono aumentare o diminuire in altezza di un piano

d) gli interventi di cui alla Legge Regionale n. 24 del 2001 per il recupero dei sottotetti, sono ammessi negli ambiti RS alle seguenti condizioni:
   - l'edificio residenziale oggetto di intervento non deve essere costituito da più di 2 piani compreso il piano terra;
   - l'altezza dell'edificio misurata alla gronda, ad intervento finito non dovrà eccedere quella precedente l'intervento otre m 1,50;
   - i muri perimetrali dell'edificio dovranno essere elevati non oltre 1,50 m dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile esistente;
   - il progetto riguardi tutta la volumetria interessata e tenda a riqualificare l'intero organismo edilizio

e) la superficie utile delle singole unità abitative non sia inferiore a mq 45,00.

2.2 INTERVENTI AMMISSIBILI SUI SUOLI

Sulle aree libere sono ammessi i seguenti interventi:

- scavi e reinterri con muri di sostegno di altezza max pari a mt 3,00;
- sistemazione dei terreni a giardino o a colture agricole con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore
- sistemazione del terreno a parcheggio a raso;
- realizzazione di serbatoi per impianti tecnologici e di volumetrie di pertinenza o di servizio e di autorimesse a condizione che le stesse siano totalmente ricomprese nel profilo dei terrazzamenti e che la loro superficie lorda sia contenuta nel limite max di mq 40 (v. L.R. 16/2008);
- realizzazione di piscine private e di attrezzature per il tempo libero senza volumetrie di servizio.

Sono vietate modifiche del profilo originario dei terreni che eccedano di oltre mt 1,00 il profilo stesso.

La realizzazione di nuovi muri di fascia o di recinzioni di aree private adiacenti gli assi viari veicolari deve garantire una larghezza dell'asse stesso non inferiore a mt 3,00.

2.3 DISCIPLINA DEGLI EDIFICI IN CONTRASTO

Sono in contrasto con la zona tutte le costruzioni precarie, le baracche, i depositi, i prefabbricati in lamiera metallica in quanto privi di idonee caratteristiche architettonico ambientali ancorché legittimati da titoli edilizi in sanatoria.
Per essi, se legittimati da appositi titoli edilizi ancorchè in sanatoria, si prescrive la demolizione nonché la loro ricomposizione con incremento del 30% del Volume esistente per ampliamento di edifici esistenti sia nella medesima zona che in altra zona analoga presente nel territorio comunale.

3. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

H_{max}: quella del più alto edificio in zona (fatto salvo quanto stabilito alla lett. d) del punto 2.1 del presente articolo)

Ds: distanza dalle strade pubbliche principali: mt 5

Dp: distanza dalle strade private o vicinali: mt 3

Dc: distanza dai confini confini: mt 5

Df: distanza dai fabbricati: mt 10

4. DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

- Residenziale
- Residenziale stagionale o casa per vacanze
- Uffici e studi professionali privati
- Agriturismo
- Turistico ricettiva extra-alberghiera (L.R. n. 2/2008 e s. m. e i.)
- Commerciale al minuto, botteghe artigiane ed esercizi pubblici
- Attrezzature pubbliche e private di tipo assistenziale e sanitario
- Attrezzature pubbliche di interesse comune (servizi comunali, poste, biblioteche)
- Strutture per il ricovero delle attrezzature, immagazzinamento e prima trasformazione di prodotti agricoli.

Art. 4: AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO "RC"

1. DESCRIZIONE ED OBIETTIVI

Gli ambiti RC corrispondono ad aree a prevalente destinazione residenziale, assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968 che necessitano di riqualificazione con adeguamento della dotazione di standards, servizi e infrastrutture e nei quali esistono processi di urbanizzazione in atto per cui risultano idonee per nuovi interventi di espansione edilizia.

2. DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Nel territorio comunale sono stati individuati numero 11 ambiti Rc così raggruppati:

Rc_1: Celsa
Rc_2: Castellaro Crosa Vallone
Rc_3: Cantone
Rc_4: Leuso
Rc5: Curenna

Per essi sono ammessi i seguenti interventi:

2.1 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C. sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all'art. 4 delle Norme Urbanistiche Generali sino al punto 4.6, ristrutturazione urbanistica inclusa a condizione che:

a) gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale, anche se conseguenti a demolizioni, non superino il 10% della SA esistente per gli interventi con SA inferiore ai 100 mq e non superino il 5% per la superficie agibile eccedente;

b) il progetto riguardi tutta la volumetria interessata e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-funzionali e ambientali; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti;

c) gli interventi di cui alla Legge Regionale n. 24 del 2001 per il recupero dei sottotetti a condizione che i muri perimetrali dell'edificio vengano elevati al massimo fino a 1,50 m dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile esistente nonché nel rispetto di quanto stabilito nella Normativa Paesistica di livello puntuale e dell'altezza massima di zona e che la loro attuazione sia subordinata all'eliminazione degli elementi di finitura o di eventuali superfetazioni e/o affetazioni impropri presenti nel singolo fabbricato.

2.2 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Nelle aree libere non asservite agli edifici esistenti sono ammessi interventi di nuova edificazione a condizione che il lotto minimo di intervento sia ≥ di mq 500 e secondo i parametri di cui al punto 3 del presente articolo.
E' possibile ricomprendere nell'ambito del perimetro d'intervento aree ricadenti in zona destinata al potenziamento della viabilità pubblica ovvero a servizi e parcheggi pubblici a condizione che le stesse vengano cedute quale assolvimento parziale o totale delle esigenze di standards urbanistici.
Per l'indice di fabbricabilità fondiario potranno essere asserviti anche lotti non contigui purchè all'interno dello stesso sub-ambito o destinati a standards urbanistici a condizione che:

- il Rapporto di Copertura del lotto ricevente sia ≤ ¼;
- le aree asservite destinate a servizi vengano interamente cedute al Comune indipendentemente dalle esigenze di standards conseguenti all'intervento.

In tale zona è ammesso il trasferimento della potenzialità edificatoria delle aree APA, TPA, APP sino alla concorrenza di un indice proprio del lotto ricevente non superiore a 0,20 mq/mq.

Al fine di limitare le esigenze di adeguamento infrastrutturale, con particolare riferimento agli allacci ai sottoservizi ed alla viabilità di accesso, la nuova edificazione dovrà obbligatoriamente ricadere nella fascia di 20 metri dal ciglio dell'asse viario pubblico esistente o di previsione più prossimo.

In tutti gli interventi di nuova costruzione non sono ammessi alloggi con SA inferiore a mq 60,00 e comunque la superficie agibile per ogni singolo lotto non può essere superiore a mq. 200.

Tale modalità attuativa dovrà essere assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà garantire, mediante atto unilaterale d'obbligo da registrarsi a cura e spese del richiedente:

- l'obbligo e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- le modalità ed i termini per la cessione o l'asservimento delle aree ad uso pubblico destinate ad urbanizzazione secondaria o, in caso di impossibilità di quanto sopra, la monetizzazione delle stesse secondo i valori unitari stabiliti dai pertinenti atti comunali;

- le garanzie cauzionali e fideiussorie per l'adempimento, nel rispetto dei termini della convenzione stessa, degli obblighi ivi assunti, nonché per i lavori di sistemazione esterna previsti dal progetto e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- il vincolo, con atto pubblico, delle superfici asservite a parcheggio pertinenziale prescritte per l'intervento.

La richiesta di ogni nuovo intervento insediativo dovrà essere corredata dalla progettazione degli allacci alle reti pubbliche e dei raccordi delle aree di pertinenza con la viabilità e gli eventuali spazi pubblici esistenti da concordare in via preliminare con i competenti Uffici Comunali.

Interventi maggiormente incidenti sul tessuto urbano e comportanti maggiori incrementi di superficie Agibile (SA) rispetto ai limiti fissati nel presente articolo ovvero non conformi alle indicazioni contenute nella norma di livello puntuale, potranno essere ammessi soltanto in presenza di P.U.O. da adottarsi in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della Legge Urbanistica Regionale n° 36/1997.

2.3 INTERVENTI AMMISSIBILI SUI SUOLI

Sulle aree libere sono ammessi i seguenti interventi:

- scavi e reinterri con muri di sostegno di altezza max pari a mt 3,00
- sistemazione dei terreni a giardino o a colture agricole con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore
- sistemazione del terreno a parcheggio a raso
- realizzazione di serbatoi per impianti tecnologici e di volumetrie di pertinenza o di servizio e di autorimesse a condizione che le stesse siano totalmente ricomprese nel profilo dei terrazzamenti e che la loro superficie lorda sia contenuta nel limite max di mq 40 (v. L.R. 16/2008)
- realizzazione di piscine private e di attrezzature per il tempo libero senza volumetrie.

Sono vietate modifiche del profilo originario dei terreni che eccedano di oltre mt 1,00 il profilo stesso.

La realizzazione di nuovi muri di fascia o di recinzioni di aree private adiacenti gli assi viari veicolari deve garantire una larghezza dell'asse stesso non inferiore a mt 3,00.

2.4 DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO

Sono in contrasto con la zona tutte le costruzioni precarie, le baracche, i depositi, i prefabbricati in lamiera metallica in quanto privi di idonee caratteristiche architettonico ambientali ancorché legittimati da titoli edilizi in sanatoria.
Per essi, se legittimati da appositi titoli edilizi ancorchè in sanatoria, si prescrive la demolizione nonché la loro ricomposizione con incremento del 30% del Volume esistente per ampliamento di edifici esistenti sia nella medesima zona che in altra zona analoga presente nel territorio comunale.

3. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Gli interventi di cui ai punti 2.1 e 2.2 sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

I.U.I.: Indice di utilizzazione insediativa : 0,12 mq/mq

Ds1: Distanze dalle strade carrabili pubbliche: mt 5,00
Distanza dalle strade carrabili private: mt 3,00

Ds2: Distanze dai confini: mt 5,00

Df: Distanza tra fabbricati: mt 10,00

H_{max}: mt 7,00

N° piani: 2

Superficie minima lotto ricevente: mq 500,00

Superficie logge e porticati <= ¼

E' comunque ammessa per ogni ambito Rc la sottoelencata superficie agibile massima , superata la quale valgono i disposti di cui al successivo punto 5 del presente articolo:

Rc1 – Celsa	**mq. 200.00**
Rc2 – Castellaro – Crosa- Vallone	**mq. 1500.00**
Rc3 – Cantone	**mq. 400.00**
Rc4 – Leuso	**mq. 800.00**
Rc5 – Curenna	**mq. 250.00**

4. DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI

- Residenziale
- Residenziale stagionale o casa per vacanze
- Uffici e studi professionali privati
- Agriturismo
- Turistico ricettiva extra-alberghiera (L.R. n. 2/2008 e s. m. e i.)
- Commerciale al minuto, botteghe artigiane ed esercizi pubblici
- Attrezzature pubbliche e private di tipo assistenziale e sanitario
- Attrezzature pubbliche di interesse comune (servizi comunali, poste, biblioteche)
- Strutture per il ricovero delle attrezzature, immagazzinamento e prima trasformazione di prodotti agricoli.

5. AGGIORNAMENTI ED ADEGUAMENTO DEL P.U.C.

Qualora nelle zone Rc si raggiunga il 75% della insedi abilità massima prevista prevista per ciascuna zona, si dovrà procedere ad una "rimodulazione" del PUC al fine di introdurre, se necessario, gli opportuni aggiornamenti ai sensi dell'art. 43 della legge n. 36/97.

Quando si raggiunge il 100% dell' insediabilità massima ammessa per ciascuna zona, nella medesima non potranno più essere rilasciate nuovi Permessi di Costruire e finchè il Comune non abbia provveduto ad un adeguamento del PUC ed apportato al medesimo le eventuali necessarie varianti quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. n. 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

Art. 5 : AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA (APA)

1. DESCRIZIONE ED OBIETTIVI

Le aree di produzione agricola rappresentano le porzioni di territorio utilizzate prevalentemente a fini agricoli di tipo intensivo/semintensivo.

Tali aree, assimilabili alle zone E del D.M. 1444/68 sono classificabili come ambiti di conservazione e riqualificazione ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, nuove edificazioni residenziali e manufatti produttivi di dimensioni commisurate alla specifica dimensione ed attività agricola svolta nel fondo.

- Gli interventi di nuova edificazione di cui ai successivi punti 2.2.1, 2.2.2 e 2.2.3 **possono essere attuati esclusivamente dai proprietari dei terreni titolari di aziende agricole ricadenti nel territorio comunale aventi caratteristiche di estensione e tipologie colturali tali da garantire un numero di giornate lavorative pari a mezza unità lavorativa/uomo determinata secondo le tabelle regionali vigenti.**

2. DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Nelle aree di produzione agricola sono ammessi i seguenti interventi:

2.1 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Per tutti gli edifici esistenti ricadenti nelle aree di produzione agricola sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di cui all'art. 4 delle N.U.G. a condizione che:

- gli ampliamenti eventualmente associati agli interventi di demolizione con ricostruzione non superino il 20% della Superficie agibile (SA) esistente per superfici inferiori a 100 mq e non superino il 10% della Superficie agibile (SA) esistente per quelle eccedenti;
- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata all'intervento e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologiche e paesaggistiche con l'ambiente circostante.

Gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento della superficie agibile (SA), sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione.

Il cambio di destinazione d'uso dei manufatti non residenziali in zona agricola, esistenti alla data dell'adozione dl P.U.C. preliminare, è ammesso nel rispetto del successivo art. 9 (piani aziendali) delle Norme di Conformità e nei limiti del 70% della Sag. In tal caso è consentita la realizzazione di un sola unità abitativa con Su minima di 45 mq e massima di 80 mq.

Il cambio di destinazione d'uso non comporta la necessità di asservimento di aree.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono essere attuati solo per edifici privi di valore storico-ambientale.

Per tutti gli edifici esistenti è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti ex L.R. 24/2001 a condizione che:

- i muri perimetrali dell'edificio vengano elevati al massimo sino a mt 1,50 dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile esistente;
- l'altezza massima conseguente all'innalzamento rispetti i limiti di zona.

2.2 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

2.2.1 Residenze agricole

Gli interventi di nuova edificazione per nuove abitazioni rurali ricadenti nelle aree di produzione agricola (APA) potranno essere attuati secondo i seguenti parametri:

I.U.I.	Indice di utilizzazione insediativa	m^2/ m^2 0.02
Sml	Superficie minima del lotto su cui insiste l'edificio	m^2 1.000 contigui
Sma	Superficie minima di asservimento	m^2 4.000
SA max	Superficie agibile massima per unità immobiliare	m^2 200
Hf	Altezza massima dei fabbricati	m^2 7.00
n° p	Numero massimo piani residenziali	n° 2
	Distanza strade principali	mt 5
	Distanza strade secondarie	mt 3
	Distanza confini	mt 5
	Distanza fabbricati	mt 10
	Distanza dalle serre	mt 10
Rc	Rapporto di copertura max lotto ricevente	1/5
	Superficie logge e porticati	≤ ¼ della sup. lorda

E' comunque ammessa una superficie residenziale (SA) massima pari a mq 800.

I volumi degli edifici dovranno seguire l'andamento naturale del terreno, le quote di imposta non dovranno superare di oltre 100 cm le quote del terreno naturale.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere realizzati, di preferenza, in aree non coltivate ad ulivo; qualora l'edificazione comporti lo sradicamento di alberi di ulivo, lo stesso numero di piante dovrà essere ripiantato nell'ambito del lotto su cui insiste l'edificazione od in aree limitrofe.

Le aree non contigue, eccedenti la superficie minima necessarie per l'asservimento, potranno essere reperite in tutte le zone APA, TPA e APP ricadenti nel territorio comunale.

E' ammessa la realizzazione di volumi interrati con destinazione accessoria (magazzini, locale caldaia, box auto anche pertinenziali, cantina, lavanderia), a condizione che il loro ingombro complessivo non superi il 20% della superficie coperta del fabbricato.

2.2.2 Strutture turistico-ricettive

Nelle zone APA è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agrituristico come definite dalla Legge Regionale 07.02.2008 n. 2 nonché "Aziende ricettive all'aria aperta" come definite dalla medesima Legge Regionale.
Nel caso in cui interventi di tipo agrituristico avvengano attraverso il riutilizzo del patrimonio esistente ovvero con nuove costruzioni, valgono, comunque, gli stessi parametri urbanistico-edilizi stabiliti per le abitazioni rurali.

Sono altresì ammessi nuovi insediamenti di funzioni turistiche di tipo "rurale" quali bed and breakfast, ivi compresa la struttura ricettiva di tipo tradizionale a locanda, anche mediante recupero degli immobili esistenti con un incremento della superficie agibile (SA) massima esistente pari al 20% per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale, purchè la stessa non comporti la realizzazione di nuove strade ma solo la ristrutturazione di quelle esistenti nei limiti di cui al successivo punto 2.2.6 e tali ampliamenti siano rispettosi delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dei manufatti preesistenti.

La realizzazione di "Aziende ricettive all'aria aperta" (campeggi), come definiti della legge regionale in materia vigente comporta l'obbligo di aggiornamento periodico del P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 36 del 4/9/1997 e s. m. e i.

2.2.3 Manufatti produttivi

Nelle aree APA è altresì ammessa la realizzazione di manufatti produttivi quali stalle, falegnamerie ed attività artigianali esclusivamente connesse all'agricoltura derivanti dalla lavorazione dei prodotti agricoli o di allevamento, purchè non richiedano modificazioni dell'armatura infrastrutturale esistente con particolare riferimento all'accessibilità viaria, non inquinanti e compatibili con la residenza, le attività agricole e le caratteristiche ambientali, in base ai seguenti parametri:

It		0,02
Sml	Superficie minima lotto ricevente	mq 2.000
Hmax		mt 4,00
SA	Superficie agibile max	mq 200

2.2.4 Serre

Nelle APA è possibile costruire serre tradizionali o con copertura in materiale plastico tipo "tunnel" con le seguenti caratteristiche:

Rco	Rapporto di copertura massimo	50 %
Df	Distanza dai fabbricati di civile abitazione	m 10,00
Hf	Altezza massima al colmo	m 6,00
	Distanza dalle strade	m 5,00

La parte di sedime occupata dalle serre può essere utilizzata ai fini del calcolo dell'indice edificatorio nella zona non costituendo la stessa asservimento del medesimo.
E' comunque obbligatorio formalizzare con atto l'asservimento del rapporto di copertura.

Gli impianti serricoli con superficie inferiore a mq 250,00 e per quelli a tunnel sino al 25% dell'area disponibile e, comunque, superficie coperta max di 500 mq, il titolo abilitativi può essere ottenuto attraverso D.I.A.

Per gli impianti (serre o tunnel) di caratteristiche superiori è necessario il Permesso di Costruire.
I progetti per la realizzazione delle serre dovranno contenere esplicito riferimento alle tecniche da adottarsi per il recupero (in apposite vasche possibilmente interrate) ed il riutilizzo delle acque meteoriche per uso irriguo o per servizi.

2.2.5 Manufatti tecnici afferenti le attività agricole

In tutte le aree di produzione agricola sono altresì ammessi manufatti tecnici afferenti le attività agricole e realizzabili anche da soggetti privi dei requisiti di imprenditore agricolo o agricoltore, non computabili ai fini dell'utilizzazione dell'indice fondiario e, quindi, per i quali non è previsto né l'asservimento di indice né l'integrazione e/o miglioramento delle reti di urbanizzazione, purché destinati all'effettivo ricovero di attrezzi agricoli e con le seguenti caratteristiche:

- superficie azienda: $\geq$ 2.000 mq
- superficie coperta max: 10 mq
- distanza dai confini: 5 mt

- h max 2,50 mt
- un manufatto tecnico deve servire una superficie agricola di almeno 2.000 m^2 dislocata nel raggio di ml 500;
- distanza dagli edifici esistenti: m 20

2.2.6 Strade

Nelle aree di produzione agricola è ammesso il potenziamento e riordino della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade interpoderali al fine di favorire lo sviluppo dell'attività agricola. Le nuove strade interpoderali non potranno avere dimensioni superiori a m 4,50 e muri di contenimento di altezza superiore a m 3,00.

In ogni caso l'apertura di nuove strade potrà essere ammessa soltanto ad avvenuta dimostrazione della impossibilità di recuperare tracciati di percorsi già esistenti nella zona.

Per quanto riguarda la disciplina paesistica da osservare nelle zone APA per la realizzazione della viabilità agricola, si rimanda a quanto stabilito nelle "Norme Paesistiche di Livello Puntuale".

2.2.7 Interventi ammissibili sui suoli

Nelle aree di produzione agricola oltre a quanto stabilito al punto 6.7, sono ammessi i seguenti interventi:
- ripristino dei sentieri pedonali esistenti e creazione di nuovi percorsi pedonali
- creazioni di sentieri tagliafuoco
- scavi e reinterri senza manufatti di altezza non superiore a mt 1,00
- muri di sostegno di altezza non superiore a mt 3,00
- realizzazione di serbatoi, locali caldaia (con superficie lorda max di mq 5,00) ed autorimesse (superficie lorda max 30 mq) totalmente interrate fatta eccezione per la sola bucatura di accesso e di magazzini interrati nel rispetto del 10% Rc e comunque con superficie non superiore a mq 100
- sistemazione del terreno a giardino
- infrastrutture antincendio o per uso irriguo quali vasche di accumulo acqua.

3. REGIMI D'INTERVENTO

Nell'ambito delle aree di produzione agricola (APA) tutte le nuove costruzioni che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale e/o turistico-ricettive, sono assoggettate all'obbligo di Permesso di Costruire convenzionato, corredato da piani o programmi aziendali, di cui al successivo art. 9, nel quale dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

a) l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica
b) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio
c) le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio
d) le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

Le convenzioni dovranno essere trascritte nei registri immobiliari a carico del concessionario o dei suoi aventi causa.

Nelle zone APA, la realizzazione di "Aziende ricettive all'aria aperta" (campeggi), come definiti dall'art. 4 della L.U.R. n. 11 del 4/3/1982 e s.m.i. comporta l'obbligo di aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

4. AGGIORNAMENTI ED ADEGUAMENTO DEL P.U.C.

Qualora nelle zone A.P.A. venga raggiunto il 75% della insediabilità massima prevista a destinazione residenziale , si dovrà procedere ad una "rimodulazione" del PUC al fine di introdurre, se necessario, gli opportuni aggiornamenti ai sensi dell'art. 43 della legge n. 36/97.

Quando si raggiunge il 100% dell' insediabilità massima ammessa a destinazione residenziale non potranno più essere rilasciate nuovi Permessi di Costruire finchè il Comune non abbia provveduto ad un adeguamento del PUC ed apportato al medesimo le eventuali necessarie varianti quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. n. 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

Art. 6 : AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA A VALENZA PAESAGGISTICA (APP)

1. DESCRIZIONE ED OBIETTIVI

Le aree di produzione agricola a valenza paesaggistica sono le zone circostanti i nuclei antichi, costituiscono gli elementi di connessione tra questi ed il paesaggio circostante e sono finalizzate a garantire la tutela e l'individuabilità degli stessi mediante il mantenimento o il ripristino dei profili del paesaggio agrario tradizionale. Esse sono assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968.

Gli obiettivi individuati per gli ambiti agricoli a valenza paesaggistica sono:

- mantenimento degli assetti insediativi esistenti senza incrementi edificatori di tipo abitativo;
- recupero degli episodi insediativi esistenti ponendo particolare attenzione alle geometrie ed alle soluzioni materiche;
- realizzazione di percorsi di fruizione e valorizzazione delle emergenze paesaggistiche;
- interventi di ripristino ambientale e riqualificazione dei manufatti incongrui.

2. DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Nelle aree di produzione agricola a valenza paesaggistica non sono ammesse nuove edificazioni.
Ad esse viene comunque assegnato un indice di fabbricabilità pari a mq/mq 0,015 trasferibile in zona APA, TPA ed RC.

2.1 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Per tutti gli edifici esistenti ricadenti in ambito di presidio ambientale sono ammessi gli interventi di cui all'art. 4 delle N.U.G. a condizione che:

- gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione non superino il 20% della Superficie Agibile (SA) esistente per adeguamento igienico-sanitario;
- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata dall'intervento e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologiche e paesaggistiche con l'ambiente circostante.

Gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento della Superficie agibile (SA), sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione.

Tali nuove costruzioni dovranno inoltre avere altezza tale che il loro ingombro non si sovrapponga alla visuale o nasconda il profilo costruito dei nuclei antichi.

2.2 STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE

Negli edifici esistenti nelle Aree di Produzione Agricola a valenza paesaggistica è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agrituristico come definite dalla Legge Regionale 25/05/1992 n. 13 e s.m. e i. esclusivamente mediante utilizzo degli edifici esistenti.

2.3 MANUFATTI TECNICI

Nelle Aree di Produzione Agricola a valenza paesaggistica sono altresì ammessi manufatti tecnici afferenti le attività agricole a condizione che gli stessi siano totalmente interrati e siano asserviti ad una superficie agricola di almeno 5.000 mq contigui.

È inoltre ammessa la realizzazione di infrastrutture per uso irriguo come vasche di accumulo acqua.

2.4 STRADE

Nelle Aree di Produzione Agricola a valenza paesaggistica è vietata l'apertura di strade private di urbanizzazione ad eccezione di quelle finalizzate al recupero agricolo o silvo-pastorale del territorio, purché conformi alle seguenti caratteristiche:

- larghezza non superiore a m 2,5 in rettifilo e m 3 in curva, oltre le opere di presidio della strada medesima e le eventuali piazzole di incrocio e di sosta ad una distanza minima di m 50;
- fondo stradale permeabile opportunamente stabilizzato;
- altezza massima di scavi e rinterri rispetto al preesistente livello del terreno m 2,50;
- opere di contenimento ed eventuale consolidamento del terreno, nonché di canalizzazione e regimentazione delle acque, progettate sulla scorta di uno specifico studio di carattere geotecnico.

In ogni caso l'apertura di nuove strade potrà essere ammessa soltanto ad avvenuta dimostrazione della impossibilità di recuperare tracciati di percorsi già esistenti nella zona.

2.5 INTERVENTI SUI SUOLI

Gli interventi ammessi sui suoli sono:

- mantenimento delle colture e delle modalità di coltivazione tradizionale;
- recupero dei terrazzamenti con eventuale ricostruzione e/o consolidamento dei muri di contenimento da realizzare preferibilmente a secco secondo i modelli tipologici originari.

Art. 7 : TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE (TPA)

1. DESCRIZIONE ED OBIETTIVI

Sono aree che presentano fenomeni di sottoutilizzo e di marginalità in alcuni casi caratterizzate da insediamenti sparsi nelle quali si renda necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di presidio ambientale.

2. DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

In tutto il territorio di presidio ambientale sono ammessi interventi sul patrimonio esistente, nonché interventi di nuova costruzione esclusivamente finalizzati a garantire forme di recupero e riqualificazione del territorio sotto i diversi profili

di tipo ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico. È altresì prevista la possibilità di realizzare manufatti residenziali, anche distinti dai manufatti tecnici; per ogni unità residenziale la superficie agibile minima (SA) è fissato in mq 65.
Nelle zone classificate come "boscate" ai sensi di legge, non sono ammesse nuove residenze.

Le attività di presidio nell'ambito TPA sono quelle definite dall'art. 36 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i., che si concretizzano attraverso forme di residenza, di agriturismo, e di attività lavorative legate ad attività agricole, anche part-time, che garantiscano interventi periodici di manutenzione del territorio, con particolare riferimento alla regimezione delle acque, alla efficienza dei percorsi ed alla salvaguardia dei terrazzamenti .

I tipi di interventi ammessi sono i seguenti:

2.1 EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti nelle zone di presidio ambientale sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 4 delle Norme Generali di Attuazione, compresi eventuali ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni a condizione che:

- gli ampliamenti associati agli interventi di demolizione con ricostruzione non superino il 20% della Superficie Agibile(SA) esistente per superfici inferiori a 100 mq e non superino il 10% della Superficie Agibile esistente per quelle eccedenti;
- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata all'intervento e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-ambientali col contesto circostante;
- gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento volumetrico, sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o ristrutturazione. In ogni caso non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici che presentino caratteristiche storico-tipologiche di particolare valore.

2.2 NUOVE COSTRUZIONI

Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	0,01 m^2/ m^2
Superficie minima del lotto dove insiste l'edificio (Sm)	m^2 2.000 contigui
Altezza massima (H)	m 6,50

2.2.1 Residenze agricole

Le aree non contigue, eccedenti la superficie minima (Sm) necessarie per l'asservimento, dovranno essere reperite in zona TPA ricompresse nel territorio Comunale.
Il lotto ricevente non deve ricadere in zone ANI-MA.
E' comunque ammessa una superficie residenziale (SA) massima pari a mq 200.00

2.2.2 Strutture turistico-ricettive

Nei territori di presidio ambientale è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agrituristico come definite dalla Legge Regionale 07.02.2008 n. 2

Sono ammesse aziende ricettive all'aria aperta (campeggi, ecc.) a condizione che la superficie asservita non sia inferiore a 10.000 mq e la Sr per volumi di servizio, inclusa la eventuale residenza del gestore, sia realizzata secondo le caratteristiche di cui al precedente punto 2.2.

Gli edifici di servizio dovranno essere realizzati con tipologie edilizie ispirate a criteri costruttivi tradizionali: murature intonacate o in pietra a vista, tetti a falda, con manto di copertura in cotto o ardesia, infissi in legno o metallo verniciato. Ammesse coperture piane nel rispetto delle indicazioni della Disciplina di Livello Puntuale.

Nelle aree in zona TPA soggette al regime ANI-MA del P.T.C.P. non possono essere realizzati campeggi con accessibilià veicolare.

2.2.3 Manufatti produttivi

In tutto il territorio di presidio ambientale è ammessa la realizzazione di manufatti di servizio alle attività agricole in base ai seguenti parametri:

I.U.I.	Indice di utilizzazione insediativa	0,01
Sml	Superficie minima lotto ricevente	mq 3.000
Hmax		mt 3,00
SA	Superficie agibile max	mq 100

2.2.4 Strade

In tutto il territorio di presidio ambientale è vietata l'apertura di strade private di urbanizzazione ad eccezione di quelle finalizzate al recupero agricolo o silvo-pastorale del territorio, purchè conformi alle seguenti caratteristiche:

- larghezza non superiore a m 2,5 in rettifilo e m 3 in curva, oltre le opere di presidio della strada medesima e le eventuali piazzole di incrocio e di sosta ad una distanza minima di metri 50;
- fondo stradale opportunamente stabilizzato;
- altezza massima di scavi e reinterri rispetto al preesistente livello del terreno m 2,50;
- opere di contenimento ed eventuale consolidamento del terreno, nonché di canalizzazione e regimentazione delle acque, progettate sulla scorta di uno specifico studio di carattere geotecnico.

In ogni caso l'apertura di nuove strade potrà essere ammessa soltanto ad avvenuta dimostrazione della impossibilità di recuperare tracciati di percorsi già esistenti nella zona.

2.2.5 Serre

È possibile costruire serre tradizionali o con copertura in materiale plastico tipo "tunnel" a condizione che:

- l'altezza misurata al colmo non superi m 4,50;
- i muri di sostegno e di contenimento non superino m 3;
- sia previsto il progetto delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- la superficie coperta massima non superi il 50% del lotto;
- distanza dai fabbricati di civile abitazione minimo m 6.

Gli impianti serricoli con superficie coperta inferiore a m 250 e, per quelli tipo "tunnel", sino alla copertura del 25% dell'area disponibile e, comunque, con superficie coperta massima di mq 500, il titolo abilitativi può essere ottenuto attraverso Dichiarazione di Inizio Attività; per gli impianti (serre o tunnel) di caratteristiche superiori e sempre che il rapporto di copertura non superi il 50% del lotto disponibile, è sufficiente l'Autorizzazione Edilizia senza preventivo parere della Commissione Edilizia.

2.2.6 Manufatti per ricoveri agricoli

In tutto il territorio di presidio ambientale sono altresì ammessi volumi tecnici afferenti le attività agricole, non computabili ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria, purché destinati all'effettivo ricovero di attrezzi agricoli e con le seguenti caratteristiche:

Superficie coperta non superiore a mq 10	max 10 m^2
Altezza massima	m 250
Distanza tra gli edifici	m 50
Sml Superficie minima lotto ricevente	mq 4.000

3. REGIMI D'INTERVENTO

Tutte le nuove costruzioni all'interno del territorio agricolo di presidio ambientale (TPA) che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale e/o turistico-ricettive sono assoggettate all'obbligo di concessione edilizia convenzionata, corredata da piani o programmi aziendali, nella quale dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

- l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola, comprese eventuali attività di tipo agrituristico;
- la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
- le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti;
- le quantità minime di standards ai sensi del D.M. 1444/68 eventualmente monetizzabili.

Le convenzioni dovranno essere trascritte nei registri immobiliari a carico del concessionario o dei suoi aventi causa (V. schema di Atto Unilaterale d'Obbligo allegato).

Per le nuove edificazioni sono fatte salve le esclusioni e le limitazioni afferenti le aree classificate come "boscate" ai sensi di legge.

4. AGGIORNAMENTI ED ADEGUAMENTO DEL P.U.C.

Qualora nelle zone TPA. venga raggiunto il 100% dell' insediabilità massima ammessa a destinazione residenziale non potranno più essere rilasciate nuovi Permessi di Costruire finchè il Comune non abbia provveduto ad un adeguamento del PUC ed apportato al medesimo le eventuali necessarie varianti quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. n. 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

Art. 8 : TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI)

1. DESCRIZIONE ED OBIETTIVI

Comprendono le aree attualmente non insediate o debolmente insediate, prive di significativa rete infrastrutturale, caratterizzate dalla presenza di bosco, vegetazione arbustiva, cespuglieti e incolti produttivi.
Si tratta di terreni in pendio poco idonei per l'impianto di colture agricole produttive, da orientare verso processi di naturalizzazione e governo idrogeologico.

2. DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Nei Territori non Insediabili sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia, con esclusione dei frazionamenti e degli ampliamenti.

Nei TNI sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:

- opere di rimboschimento con essenze coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale;
- coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti, comprese eventuali opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'esatto geomorfologico;
- la realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, per percorsi escursionistici comprese palestre all'aperto, aree attrezzate per il gioco, recinti di sosta per animali in genere;
- il ripristino di eventuali terrazzamenti preesistenti per coltivazioni compatibili con l'ambiente naturale;
- l'apertura di viabilità forestale per la coltivazione del bosco, qualora sia dimostrata l'impossibilità di ripristinare tracciati storici già esistenti;
- l'apertura di viali tagliafuoco;
- la realizzazione di vasche di accumulo acqua per la prevenzione incendi.

Per gli interventi di sistemazione esterna che incidono sull'ambiente fisico e sul paesaggio è prescritto un rapporto equilibrato tra opere di scavo e di riporto; in ogni caso i relativi muri di contenimento dovranno essere rivestiti in pietrame a secco e non dovranno avere altezza superiore a m 3,00.

Art. 9 : PIANI AZIENDALI

Nelle aree di produzione agricola (APA) ed in quelle di presidio ambientale (TPA) il rilascio del Permesso di Costruire per costruzioni destinate ad uso rurale o residenziale è assentibile previa redazione di piani o programmi aziendali che potranno essere presentati da uno o più soggetti attuatori a firma di tecnici abilitati. Il "Piano Aziendale" potrà essere aggiornato per documentate necessità colturali o intervenute prescrizioni o approvazioni di leggi sovraordinate, o per necessità derivanti da leggi di finanziamento atte a favorirne la conduzione.
Il progetto di Piano Aziendale dovrà essere allegato alla domanda di Permesso di Costruire e dovrà contenere:

- descrizione e rilievo grafico della situazione attuale, esteso all'intorno, con individuazione delle quote altimetriche, dei manufatti esistenti, degli ordinamenti colturali, delle produzioni e delle tipologie vegetazionali (erbacee, arbustive e/o arboree) in atto;
- documentazione fotografica atta ad illustrare le caratteristiche paesistico ambientali dell'area d'intervento;

- relazione tecnica con documentazione e mappa catastale, estratto cartografico del P.U.C. e della Carta Tecnica Regionale con indicata la localizzazione dell'intervento;
- programma degli interventi da realizzare con tempi di attuazione, tipi di finanziamento, descrizione degli ordinamenti colturali e delle produzioni che si vogliono conseguire;
- eventuale documentazione relativa alla qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale del richiedente e alla forma di conduzione dell'azienda;
- in caso di dismissione dell'esercizio dell'attività agricola, il concessionario e i suoi aventi causa sono obbligati, trascorsi 10 anni dall'ultimazione dei lavori, ad effettuare comunque le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio, fermi restando i conseguenti oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge n° 10/1977, art. 10 comma 3 e s.m.i.;
- la specifica descrizione degli interventi programmati;
- la delimitazione delle aree interessate dal Progetto di Piano Aziendale che potranno essere anche non contigue ma comprese nei limiti massimi previsti per l'asservimento di fondi non contigui;
- la rete di accessibilità all'area o alle aree impegnate;
- la superficie per tipologia colturale programmata ed i criteri ed i relativi obblighi inerenti la sistemazione delle aree comprese e quelli inerenti le eventuali aree eccedenti quelle occupate dalla o dalle tipologie produttive, da trattare con interventi di selvicoltura naturalistica con specie arbustive consone all'ambiente scelte fra quelle che non richiedono manutenzione;
- le aree da destinare all'eventuale attività terricola nel rispetto dei parametri fissati precedentemente;
- il numero di nuclei familiari (o degli addetti) necessari alla conduzione produttiva;
- lo studio idrogeologico delle aree interessate;
- i criteri per l'approvvigionamento idrico;
- i criteri da adottare per la regimazione delle acque meteoriche e la dimostrazione della conformità delle soluzioni che dovranno concorrere ad evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;
- i criteri con i quali si intende sistemare il terreno: qualora si rendesse necessaria la formazione di terrazze (fasce), o il ripristino di muri a secco esistenti, dovrà essere indicata e garantita l'esecuzione di opere atte alla regimazione delle acque e al drenaggio;
- le opere necessarie all'eventuale ripristino ed alla manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento;
- le opere connesse alla realizzazione di eventuali attività di trasformazione dei prodotti agricoli in azienda e derivanti dalle normative di settore vigenti in materia.

Art. 10 : SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Sono le zone relative agli spazi ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico per soddisfacimento degli standards urbanistici ed articolate secondo le seguenti tipologie:
(assimilabili alle zone F del D.M. 1444/68)

10.1: Zone P - Parcheggi pubblici

DESCRIZIONE ED OBIETTIVI

Sono le aree esistenti o di previsione destinate alla sosta.
Nel sottosuolo di tali aree è consentita la realizzazione di parcheggi privati o di manufatti accessori alla residenza previa stipula di apposita convenzione con la Pubblica Amministrazione volta a garantire al Comune il vincolo dell'uso pubblico dell'area soprastante rimanendo gli oneri di manutenzione a carico del proprietario.
Per la definizione tipologico-formale delle aree di sosta di nuova previsione valgono le Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

Tutte le aree con tale destinazione non ancora attuate ricadenti nel perimetro delle diverse zone urbanistiche sono dotate dello stesso indice edificatorio dell'area di appartenenza.
Quelle di previsione esterne a tali zone in caso di cessione a scomputo delle esigenze di standards urbanistici connesse ad interventi di nuova edificazione assumono il medesimo indice delle aree edificabili oggetto d'intervento.

10.2: Zone V - Zone a Verde Attrezzato

Sono le zone a verde pubblico destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi e giardini, di aree per gioco bambini e zone ludico-ricreative.
In tali zone sono consentite piccole costruzioni di servizio pubblico o in concessione temporanea quali chioschi per bibite, compresi servizi igienici a condizione che le stesse abbiano superficie massima di mq 20,00 per ogni singola zona, siano realizzati secondo le indicazioni della disciplina di livello puntuale e rispettino i seguenti parametri:
Altezza max: mt 2,40
Distanza dai fabbricati: mt 10,00

Tutte le aree con tale destinazione non ancora attuate ricadenti nel perimetro delle diverse zone urbanistiche sono dotate dello stesso indice edificatorio dell'area di appartenenza.
Quelle di previsione esterne a tali zone in caso di cessione a scomputo delle esigenze di standards urbanistici connesse ad interventi di nuova edificazione assumono il medesimo indice delle aree edificabili oggetto d'intervento.

10.3: Zona VP - Parco delle Sculture Rainer Kriester

Coincide con l'areale sito in Frazione Castellaro comprendente i terreni di proprietà del Comune contraddistinti con i mappali 288, 302, 287, 308 e 404 del F. 16 nonché con le aree di proprietà della "Fondazione Kriester" censite al NCT con i mappali 301, 289 e 290 del medesimo foglio.
Esso è significativamente caratterizzato dalla Torre Medioevale esagonale, facente parte dell'originario Castello dei Clavesana, e da una Torre Secondaria, in gran parte diruta, posta in adiacenza ad un piccolo fabbricato realizzato in epoca recente utilizzato come atelier - spazio espositivo.
L'area è destinata ad attività culturali e stante la sua particolare valenza paesaggistica non è ammessa la realizzazione di nuove edificazioni fatta eccezione per l'eventuale creazione di una volumetria ipogea sottostante il sedime del terreno destinato a parcheggio pubblico da destinare ad attività culturali ed un ampliamento dell'esistente edificio destinato ad atelier per mostre e convegni non superiore al 30% della sua superficie lorda .
Sono altresì ammessi interventi di rimodellamento delle aree esterne al fine di creare nuovi spazi per attività teatrali e/o culturali all'aperto nonchè l'installazione di strutture temporanee amovibili quali palchi e pergole, se indispensabili per lo svolgimento di particolari attività culturali.

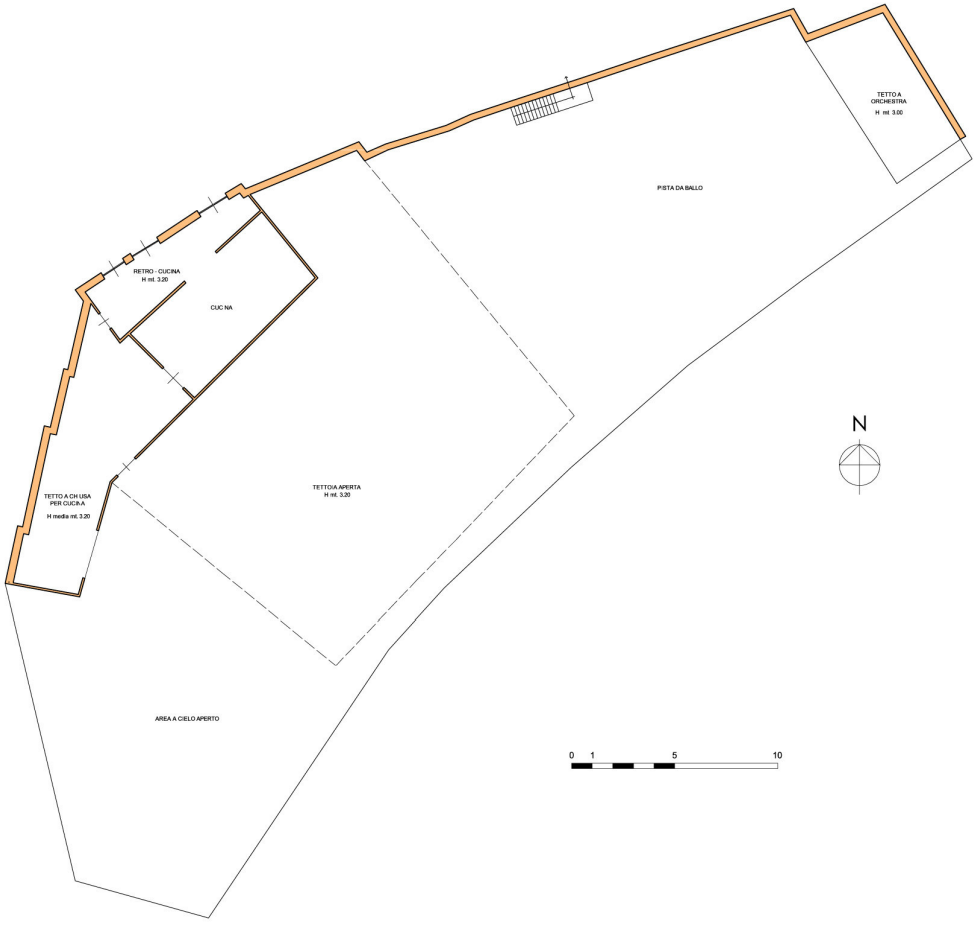
10.4: Zona VS speciale

È la zona destinata a manifestazioni enogastronomiche e ludico-ricreative ricadente nel capoluogo.

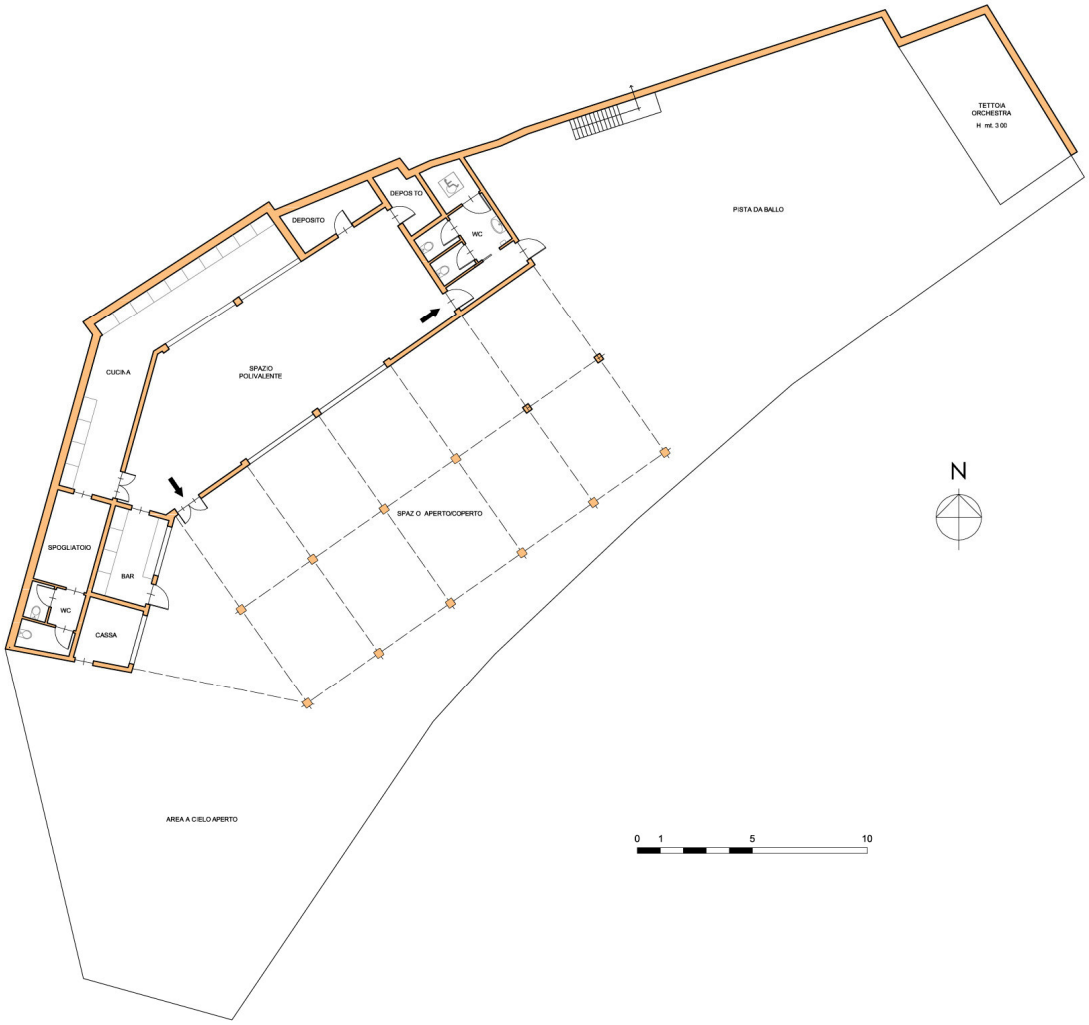
Essa è caratterizzata da un insieme di attrezzature di servizio comprendenti una zona per la preparazione e la somministrazione dei prodotti enogastronomici, uno spazio coperto attrezzato per la ristorazione, servizi igienici e pista da ballo, attualmente connotate da diffusi livelli di degrado sia di tipo formale che funzionale.

Per esse si ammettono pertanto interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento al fine di garantire nuovi e più elevati livelli di fruizione collettiva secondo quanto di seguito specificato:

10.4.1: STATO DI FATTO : Schema Planimetria generale dell'area ed assetto funzionale



10.4.2: IPOTESI PROGETTUALE: Schema Planimetria generale dell'area ed asseto funzionale



10.4.3: Parametri urbanistico e dimensionali

SA : Superficie agibile massima :	mq.	200
Sc : Superficie coperta massima :	mq.	500
Hmax : altezza massima :	mt.	3.50

10.4.4: Modalità di attuazione e margini di flessibilità

Attraverso Permesso di Costruire qualora sia rispettato lo schema d'assetto sopradescritto ed il progetto sia redatto nel rispetto delle indicazioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Non costituiscono varianti al PUC modifiche dell'articolazione funzionale interna dell'edificio a servizi derivanti da sopravvenute esigenze distributive e/o da prescrizioni igienico-sanitarie stabilite dalla normativa di settore nonché variazioni della superficie agibile e della superficie coperta del medesimo superiori al 10% del limite massimo ammesso e definito secondo lo schema progettuale sopra riportato.

10.5: S.S. Zone per attività sportive

Nell'ambito Comunale è presente un'unica zona destinata allo sport ed al tempo libero caratterizzata da un edificio di servizio e dal campo di gioco.
In tale zona per l'edificio esistente sono ammessi ampliamenti per addizione pari ad un massimo del 30% del volume esistente.

10.6: S.I. Servizi di interesse generale e religioso

Sono le zone coincidenti con i cimiteri, le chiese e gli oratori e le relative aree di pertinenza; il presidio sanitario e la biblioteca in Frazione Castellaro, la sede dell'edificio Comunale.
Per quest'ultimo sono ammessi interventi di rifunzionalizzazione degli spazi interni e di ampliamento anche mediante utilizzo del sottotetto a condizione che l'elevazione dei muri perimetrali del fabbricato non ecceda di mt 1,80 l'estradosso dell'attuale solaio di copertura del piano primo e la nuova copertura venga risolta a padiglione.

Nelle zone cimiteriali valgono le norme vigenti in materia.
La zona di rispetto attorno a ciascun cimitero è fissata pari a mt 50, salvo altro provvedimento formale dell'autorità competente, in particolare del TU Leggi Sanitarie n. 1265/1934 nonché D.P.R. n. 285/90 e s.m.e i.

10.7: S.T. - Impianti tecnologici

Sono le zone destinate alle attrezzature ed impianti tecnologici (stazioni di pompaggio, centrali telefoniche, cabine elettriche, impianti eolici, ecc.) esistenti e/o che possano essere realizzate sul territorio Comunale a condizione che vengano rispettate le norme di settore vigenti in materia nonché di impatto ambientale.

Gli interventi edilizi all'interno di tali aree sono eseguibili con attuazione diretta.

Nel caso siano effettuati da soggetti diversi dal Comune devono essere subordinati ad una Convenzione contenente, oltre alla definizione del dimensionamento e della tipologia d'intervento, l'impegno alla realizzazione di opere di mitigazione paesaggistica ed ambientale e, qualora ritenuto necessario, di interventi di monitoraggio della sicurezza e salubrità ambientale.

In ogni caso il Comune può autorizzare la realizzazione di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ed impianti di produzione di energia rinnovabile in ogni parte del territorio Comunale, con attuazione diretta secondo i regimi d'intervento stabiliti dalle norme vigenti per le diverse potenze dell'impianto medesimo,, purché non siano richieste dagli stessi, dalla legislazione vigente o dalla Pianificazione di Settore procedure specifiche per la loro previsione ed installazione. Al fine di garantire idonea viabilità di accesso per la realizzazione di tali infrastrutture sono altresì ammessi interventi di ampliamento e/o completamento degli assi viari esistenti

Art. 11 : ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

11.1: Caratteristiche generali

La rete stradale esistente e di progetto è riportata nelle Tavole S.1, S.2, S.4 alla scala 1: 2.000/1:5.000

Il tracciato delle strade come indicate in cartografia è indicativo e non prescrittivo: è possibile la modifica ai tracciati indicati per renderli progettualmente più funzionali. Sono ammesse traslazioni dell'asse stradale, giustificate da motivazioni tecniche in ordine all'esecuzione delle opere, purché contenute nel limite dei 5 mt .

Il presente P.R.G. classifica le strade come segue secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 1 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada" e dal Regolamento relativo, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992n. 495 e s.m.i.

Le larghezze delle sedi stradali dovranno essere comprese nei seguenti limiti:

- strade extracomunali: 6 m e oltre
- strade comunali: da ml 4,50 a ml 7,00
- strade interpoderali: ml 3,00
- strade forestali: nei limiti dimensionali di legge

Le zone adibite alla viabilità sono destinate alla costruzione di nuove sedi stradali ed alla rettifica o all'ampliamento di sedi stradali esistenti per il traffico veicolare e pedonale.

In queste zone oltre alle opere stradali ed ai servizi ad esse funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., potranno realizzarsi sistemazioni a verde di arredo stradale, infrastrutture tecnologiche (rete idrica, fognaria, elettrica), box interrati, spazi di sosta pubblici.

11.2: Fasce di rispetto stradale

Sono classificate fasce di protezione stradale le aree da riservare alla realizzazione della rete stradale secondo quanto disposto dal Decreto Legislativo 1 aprile 1992 n. 285, "Nuovo codice della strada" e dal Regolamento relativo, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992n. 495 e s.m.i.

Per quanto riguarda l'edificazione delle fasce di rispetto stradale, si rimanda al succitato D.L. 285/1992 e al relativo regolamento di attuazione.

Le aree ricadenti nelle zone di rispetto stradale sono inedificabili pur se appartengono a specifiche zone di piano. Tuttavia esse possono essere ricomprese nella superficie asservita ad un intervento e sono dotate dell'indice di edificabilità fondiaria nella zona contigua.

Le fasce di rispetto verranno considerate spazi pubblici a tutti gli effetti, limitatamente alla porzione che il Comune o altro Ente preposto intende utilizzare, in sede di progetto esecutivo della strada, ai fini della creazione di marciapiedi, passaggi pedonali, aree di pubblico parcheggio o piste ciclabili. Nelle fasce di rispetto è inoltre consentita, senza il ricorso a procedure di deroga, la realizzazione di cabine elettriche.

Qualora nella fascia di rispetto di una strada indicata nelle Tavole del P.U.C., ovvero sul sedime stesso, si venga a trovare un edificio esistente, è ammesso, in luogo delle normali procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'intervento da parte di proprietari interessati all'intervento, la demolizione totale o parziale del fabbricato esistente e il trasferimento della volumetria all'interno del lotto ma al di fuori della fascia di rispetto. Tali interventi possono prevedere un incremento volumetrico rispetto alle preesistenti pari al 30% e sono assentibili mediante titolo abilitativo convenzionato.

La seguente tabella riassume le distanze minime da osservarsi negli interventi di cui al punto precedente realizzabili nelle diverse zone di P.R.G.:

Tipo di strada	Fuori dai centri abitati	All'interno zone edificabili (Art. 26, 2 bis D.P.R. 495)	All'interno dei centri abitati
Strade extraurbane secondarie		5 m	5 m
Strade locali	20 m	5 m	5 m
Strade vicinali	10 m	3 m	3 m

Le distanze da osservarsi nella edificazione vanno calcolate a partire dal ciglio della strada, da misurarsi in proiezione orizzontale.

11.3: Tracciamento di strade carrabili non indicate nel P.R.G.

L'apertura e l'ampliamento di strade carrabili, pubbliche o private, aperte al pubblico passo o private a tutti gli effetti, che non siano espressamente indicate negli elaborati grafici del P.U.C., sono ammissibili in tutto il territorio agricolo dietro rilascio di concessione edilizia, a condizione che la sezione del tramite non superi i 4,50 m per le zone agricole APA, metri 2,50 per le zone TPA e TPP. Tale misura deve caratterizzare la sezione standard del tramite stesso.

Possono aversi o interventi di tracciamento di nuovi percorsi o sistemazione di antiche strade pubbliche o private.

Costruzione di nuovi tracciati

Nel caso si intenda procedere alla costruzione di nuovi tracciati, si dovranno rispettare i seguenti parametri:

- sbancamenti e riporti inferiori a metri 3,00 di altezza;
- pendenze inferiori al 15%;
- raggio di curvatura nei tornanti progettato in modo da ridurre il più possibile l'impatto sul territorio e preservare lo stato dei luoghi;
- è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere una pendenza del 20% e non devono superare i 50,00 metri di sviluppo lineare;
- è consentita la realizzazione di piazzole di manovra in ragione di una ogni 70-80 metri di sviluppo stradale: la realizzazione di tali opere, oltre a darsi carico di un corretto inserimento ambientale, dovrà prevedere una larghezza complessiva della sezione trasversale (comprensiva di strada e piazzola) contenuta entro i 6,00 metri;
- la pavimentazione dovrà essere realizzata in pietrisco (diametro 7-10 cm) e calcestruzzo quest'ultimo additivato di sostanze coloranti che riprendano il repertorio cromatico locale.

In ogni caso non sono ammissibili interventi parziali e che, comunque per il loro stato, provochino danni ecologici all'ambiente circostante.

Le nuove strade non potranno interrompere la viabilità esistente, anche pedonale, con la quale dovranno essere accuratamente raccordate.

Quando lo sbancamento non è in via roccia che offra garanzie naturali di stabilità, esso deve essere munito di muro di contenimento a secco o in muratura, quest'ultimo ben drenato con adeguato vespaio.

Adattamento di tracciati esistenti

Nel caso si intenda invece procedere al riadattamento di strade esistenti, ci si dovrà attenere alle seguenti cautele:

- è consentito il recupero dei tracciato esistenti solo se la sezione massima del tramite non supera i 3,00 m;
- è consentito traslare la sezione trasversale rispetto all'asse del tracciato esistente per non più di 1 metro;
- è consentita la costruzione ex novo di tratti viari di collegamento tra percorsi esistenti, purché lo sviluppo lineare di tali tratti non superi la lunghezza di metri 150,00;
- sui tratti eseguiti ex novo è consentita una pendenza massima del 18%, gli sbancamenti non devono superare i 3,00 metri di altezza, i muri di contenimento devono essere realizzati a secco in pietra usando materiali tipici del luogo (ove si superino i 2,00 m di altezza, i muri di contenimento devono essere sagomati a gradoni);
- è consentita la realizzazione di piazzole di manovra in ragione di una ogni 70.80 metri di sviluppo stradale: la realizzazione di tali opere, oltre a darsi carico di un corretto inserimento ambientale, dovrà prevedere una larghezza complessiva della sezione trasversale (comprensiva di strada e piazzola) contenuta entro i 5,00 metri;
- la pavimentazione dovrà essere realizzata in pietrisco (diametro 7-10 cm) annegato in calcestruzzo; quest'ultimo additivato di sostanze coloranti che riprendano il repertorio cromatico locale;
- è ammessa la realizzazione di rampe di accesso alle abitazioni: esse possono raggiungere una pendenza del 20% e non devono superare i 50,00 metri di sviluppo lineare.

ART. 12 . MANUFATTI EMERGENTI

Coincidono con tre manufatti di riconosciuto interesse storico-artistico, la Rocca di Curenna, la Chiesa di San Calogero e la Torre Medioevale di Castellaro e con le relative aree di pertinenza che, configurandosi come loro contesto immediato, ne costituiscono l'essenziale ambito di rispetto per i quali sono ammessi i seguenti interventi:

1. **Rocca di Curenna**

   Sono confermate le previsione del Piano di Recupero che prevede interventi di ristrutturazione edilizia

2. **Chiesa di San Calogero**

   Sono ammessi interventi di recupero riconducibile alla manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro di cui all'art. 4.3 delle Norme Urbanistiche generali

3. **Torre Medioevale di Castellaro**

   Si richiama quanto prescritto al precedente art. 10.3