COMUNE DI BORMIDA

PROVINCIA DI SAVONA

C.A.P. 17045 - LOC. CHIESA N. 3
TEL. 01954718 FAX 01954610

PROT. N. 2 MAG. 2010
CAT. CLASSE FASC.

Piano Urbanistico Comunale

Allegato alla Delibera
di C.C. n° del 29/05/2010

NORME DI CONFORMITA'

N° 1

COMUNE DI BORMIDA
Prov. SAVONA

PROGETTISTI

ING. PAOLO BAGNASCO

ARCH. MONICA ARMENTO

COLLABORATORE ASTEGIANO DANIELE

studio associato di architettura e ingegneria

ingegnere paolo bagnasco

architetto monica armento

p.iva:01387120098 via monti 6/1 17100 savona tel.:0198485545 e-mail : studio-polis@libero.it

POLIS

NORME DI CONFORMITA' E DI CONGRUENZA

CAPITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE pag. 5
Art. 2. INTERVENTI SUL TERRITORIO COMUNALE pag. 5
Art. 3. ORGANIZZAZIONE DEL PIANO pag. 5
Art. 4. ELENCO DEGLI ELABORATI DEL P.U.C. pag. 6
Art. 5. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO pag. 8
Art. 6. DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI pag. 9
6.1. Superficie agibile (S.A.) – superficie accessoria (S.ACC.) – superficie lorda (S.L.) pag. 9
6.2. Locali interrati pag. 9
6.3. Superficie netta di vendita (S.N.V.) pag. 9
6.4. Volume Virtuale (V.V.) pag. 10
6.5. Lotto asservibile (L.A.) pag. 10
6.6. Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) pag. 10
6.7. Superficie asservita (S.AS.) pag. 10
6.8. Superficie coperta (S.C.) pag. 11
6.9. Rapporto di copertura (R.C.) pag. 11
6.10. Distanze pag. 11
6.11. Altezza pag. 12
6.12. Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico – ricettive pag. 12
6.13. Linea di gronda pag. 13
6.14. Numero dei piani pag. 13
6.15. Locali tecnici pag. 13
6.16. Sagoma pag. 13
6.17. Caratteristiche architettonico – compositive dell'edificio pag. 13
6.18. Pertinenze di un fabbricato pag. 14
6.19. Porticato pag. 14
6.20. Tettoia pag. 14
Art. 7. DESTINAZIONI D'USO pag. 15
7.1. Residenziale pag. 15
7.2. Turistico-ricettiva pag. 15
7.3. Commerciale direzionale pag. 15
7.4. Produttiva pag. 16
7.5. Agricola pag. 16
7.6. Servizi pubblici e d'interesse pubblico pag. 16
7.7. Attrezzature ed impianti pubblici_ pag. 17

Art. 8. **TIPI DI INTERVENTO AMMESSI** pag. 18
8.1 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE STORICO pag. 18
8.1.1. Manutenzione ordinaria pag. 18
8.1.2. Manutenzione straordinaria pag. 19
8.1.3. Restauro pag. 20
8.1.4. Risanamento conservativo pag. 20
8.1.5. Ristrutturazione edilizia pag. 21
8.1.6. Interventi volti alla ricostruzione di edifici in stato di rudere pag.21
8.1.7. Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale pag. 22
8.2 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON STORICO pag. 22
8.2.1. Manutenzione ordinaria pag. 22
8.2.2. Manutenzione straordinaria pag. 24
8.2.3. Risanamento conservativo pag. 25
8.2.4. Ristrutturazione edilizia pag. 25
8.2.5. Interventi di sostituzione edilizia pag. 26
8.2.6. Interventi volti alla ricostruzione di edifici in stato di rudere pag. 26
8.2.7. Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale pag. 26
8.3 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE pag. 27
Art. 9. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. pag. 27
9.1 Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) pag. 27
9.2 Permessi di costruire diretti o denuncia di inizio attività pag. 28

Art. 10. **DISCIPLINA RELATIVA AI VINCOLI SUL TERRITORIO** pag. 28
10.1 Fasce di rispetto stradale pag. 28
10.2 Fasce di rispetto cimiteriale e zona cimiteriale pag. 28
10.3 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua pag. 28
10.4 Fasce di rispetto degli elettrodotti pag. 29
10.5 Aree destinate alla viabilità pag. 30
10.6 Servizi zonalii pag. 31
10.7 Disposizioni in materia di impatto acustico pag. 31

Art. 11. **PARCHEGGI PRIVATI** pag. 31

Art. 12. DISCIPLINA RELATIVA ALLE DESTINAZIONI COMMERCIALI pag. 32

12.1 Tipologia di vendita pag. 32

12.2 Dotazione minima di parcheggi pertinenziali pag. 33

CAPITOLO SECONDO

Disciplina del territorio urbanizzato e non urbanizzato

Art. 13Territori non insediabili (Tni) pag. 34

Art. 14 Nucleo di conservazione (Ne) pag. 35

Art. 15 Aree edificate di particolare pregio storico ambientale (Es) pag. 37

Art. 16 Aree edificate in epoca recente – ambito di conservazione e/o di riqualificazione (Er) pag. 38

Art. 17 Ambiti di "ricucitura urbana" (R) pag. 39

Art. 18 Territori produttivi agricoli boschivi (Tpa) pag. 39

Art. 19 Ambiti Ap pag. 41

Art. 20 Ambiti turistico ricettivi (Tr) pag. 41

Art. 21 Prescrizioni normative per tutte le aree boscate pag. 42

Art. 22 Percorsi rotabili pag. 42

Art. 23 Viabilità pedonale pag. 43

Art. 24 Manufatti accessori, attività produttive ed agricole pag. 44

Art. 25 Ricovero attrezzi e materiale pag. 45

CAPITOLO TERZO

Art. 26 Il distretto di trasformazione pag. 46

CAPITOLO I

NORME GENERALI

Art.1 IL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il presente Piano, redatto ai sensi della Legge L.R. n. 36/97 nella sua stesura definitiva, disciplina l'assetto, l'incremento edilizio e lo sviluppo urbanistico dell'intero territorio del Comune di Bormida.

Ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia dovrà uniformarsi alle prescrizioni in esso contenute oltre che alle leggi nazionali e regionali che normano l'attività edilizia ed urbanistica.

Le scelte adottate sono state elaborate in base a ricerche effettuate sul territorio come previsto dall'art.2 e 5 della L.U.R. 04/09/97 n.36 e persegue obiettivi di:

- riqualificazione degli insediamenti per un miglioramento della qualità della vita;
- organizzazione e potenziamento dei settori produttivi;
- ricomposizione e riassetto ambientale con particolare riguardo alla conservazione ed alla tutela dei caratteri storico-culturali del paesaggio.

Il PUC tutela ogni attività urbanistico-edilizia del suolo, soprassuolo e sottosuolo, tutelando l'integrità del territorio e valorizzando le risorse ambientali e le economie locali.

Art. 2. INTERVENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

Gli interventi permessi nel territorio comunale, devono rispettare:

a) le leggi nazionali e regionali in materia.
b) i vincoli e le prescrizioni stabilite dalle presenti norme.
c) la destinazione d'uso e i regimi di intervento ammessi nei singoli ambiti di conservazione e riqualificazione, nelle aree di ambito, nelle aree con intervento a progettazione unitaria, nei distretti di trasformazione;
d) gli indici di utilizzazione insediativa e/o le quantità massime prefissate e i parametri edilizio - urbanistici per categoria e/o per area di intervento;
e) i tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente e le relative modalità di attuazione.
f) le modalità di attuazione degli interventi con la specificazione delle quote di servizi ad essi afferenti.
g) la salvaguardia, la tutela ed il corretto uso del territorio.

Art. 3. ORGANIZZAZIONE DEL PIANO

Il Piano Urbanistico Comunale, nello specifico, è composto, ai sensi della LR 4/9/1997 n.36 (LUR) da:

- Descrizione fondativa
- Documento degli obiettivi
- Struttura del piano
- Norme di conformità e di congruenza
- Disciplina urbanistica di livello puntuale

I documenti di cui sopra concorrono tutti, nei termini che sono loro propri, alle scelte del PUC.

La disciplina paesistica ha nella Descrizione Fondativa e nel Documento degli Obiettivi riferimenti imprescindibili, cui i progettisti e la Commissione Edilizia sono tenuti a richiamarsi.

Art. 4. ELENCO ELABORATI DEL P.U.C.

Tavole di analisi:

Tav. 01 – Piano regolatore generale vigente su base catastale - scala 1:10.000
Tav. 02 – P.T.C.P. assetto insediativo su base C.T.R. – scala 1:10.000
Tav. 03 – P.T.C.P. assetto vegetazionale su base C.T.R. – scala 1:10.000
Tav. 04 – P.T.C.P. assetto geomorfologico su base C.T.R. – scala 1:10.000
Tav. 05 – P.R.G. vigente su P.T.C.P. assetto insediativo su base catastale – scala 1:10.000
Tav. 06 – Rii vincolati - scala 1:10000
Tav. 07 - Aree percorse dal fuoco su base C.T.R. - scala 1:10000
Tav. 08 – Proprietà comunali su base catastale – scala 1:10.000
Tav. 09 – Sistema viabilità su base C.T.R. - scala 1:10.000
Tav. 10 – Reti di urbanizzazioni esistenti su base C.T.R. - scala 1:10.000
Tav. 11 – Morfologia del territorio comunale su base C.T.R. - scala 1:10.000
Tav. 12 – Asservimenti organismo A su base catastale - scala 1:10.000
Tav. 13 – Asservimenti organismo B su base catastale - scala 1:10.000
Tav. 14 – Selvicoltura in atto su base C.T.R. – scala 1:10.000
Tav. 15 – Vincolo idrogeologico su base C.T.R. - scala 1:10.000
Tav. 16 – Vincolo paesistico ambientale idrogeologico su base C.T.R. - scala 1:10.000
Tav. 17 – Aree S.I.C. su base C.T.R. - scala 1:10.000
Tav. 18 – Destinazione d'uso degli edifici Organismo A su base catastale - scala 1:5.000
Tav. 19 – Destinazione d'uso degli edifici Organismo B su base catastale - scala 1:5.000
Tav. 20 – Consistenza edilizia località Fornelli, Cascina Vecchia su base catastale - scala 1:2.000
Tav. 21 – Consistenza edilizia località Piano Sottano su base catastale - scala 1:2.000

Tav. 22 – Consistenza edilizia località Chiesa su base catastale - scala 1:2.000

Tav. 23 – Consistenza edilizia località Piano Soprano su base catastale - scala 1:2.000

Tav. 24 – Zonizzazione acustica su base C.T.R. - scala 1:10.000

Tav. 25 – Carta diacronica su base C.T.R. - scala 1:10.000

Tav. 26 – Sito eolico su base C.T.R. - scala 1:10.000

Tav. 27 – Sentieri escursionistici su base C.T.R. - scala 1:10.000

Tavole di P.U.C.:

Tav. 01 – Divisione in ambiti su base C.T.R. – scala 1:10.000

Tav. 01A – Divisione in ambiti inquadramento A su base C.T.R. - scala 1:5000

Tav. 01B – Divisione in ambiti inquadramento B su base C.T.R. - scala 1:5000

Tav. 01C – Divisione in ambiti inquadramento C su base C.T.R. - scala 1:5000

Tav. 01D – Divisione in ambiti inquadramento D su base C.T.R. - scala 1:5000

Tav. 02 Sovrapposizione quadro d'unione P.U.C. e P.T.C.P. assetto insediativo su base C.T.R. – scala 1:10.000

Tav. 03 – Sovrapposizione quadro d'unione P.U.C. e vincolo idrogeologico su base C.T.R. - scala 1:10.000

Tav. 04 – Sovrapposizione quadro d'unione P.U.C. e vincolo paesistico ambientale su base C.T.R. - scala 1:10.000

Tav. 05 – Sovrapposizione quadro d'unione P.U.C. e aree S.I.C. su base C.T.R. - scala 1:10.000

Tav. 06 – Sovrapposizione quadro d'unione P.U.C. e aree suscettività d'uso su base C.T.R. - scala 1:10.000

Tav. 07 – Proposta di variante al P.T.C.P. assetto insediativo su base C.T.R. - scala 1:10.000

Tav. 08 – Standards urbanistici su base C.T.R. - scala 1:10.000

Tav. 09 - Sovrapposizione P.U.C. preliminare - definivo

Allegato A relazione e tavole agronomico Forestali

Allegato B relazione e tavole geologiche

Relazioni

- Descrizione fondativa

- Documenti degli obiettivi

- Struttura del Piano

- Norme generali di conformità e di congruenza

- Disciplina paesistica

- elaborati geologici: a)relazione di sintesi

b)norme geologiche d'attuazione

- elaborati agronomici:a)relazione di sintesi

b)tavole

5. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Ai sensi dell'art. 27 della LUR 36/97, il territorio comunale, per una corretta definizione di livello puntuale, è suddiviso in Ambiti di Conservazione e Riqualificazione, Distretti di Trasformazione e aree a servizi.

Tale divisione è stata eseguita in base dei seguenti aspetti:

-morfologia del territorio;

-insediamenti;

-prescrizioni del P.T.C.P. -assetto insediativo-.

Gli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione ed i Distretti di Trasformazione e le aree a servizi fanno parte dei seguenti ambiti.

TIPO E SIGLA	TOPONIMO RELATIVO	ZONE OMOGENEE D.M. 1444/68
Ne	NUCLEO STORICO FUORI DAL CENTRO ABITATO	A
Es	EDILIZIA STORICA	A
Er	EDILIZIA RECENTE	B
R	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	C
Ar	AREA ARTIGIANALE	D
Dt1	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE	C
Tpa	TERRITORI DI PRODUTTIVI AGRICOLO BOSCHIVI	E
Tni	TERRITORI NON INSEDIABILI	E
Vpa	VERDE PUBBLICO	
Ppu	PARCHEGGIO PUBBLICO	
Ic	INTERESSE COMUNE	

Art. 6. DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

6.1. Superficie agibile (S.A.) – superficie accessoria (S.ACC.) – superficie lorda (S.L.) ai sensi della L.R. 16/2009 e s.m.i (Art.67 L.R. 16/2008 come modificato dalla L.R.49/2009)

6.1.1. Si definisce SUPERFICIE AGIBILE (S.A.) negli immobili da destinare a residenza o a funzione ad essa assimilabile, uffici ed attività turistiche – ricettive, la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unita immobiliari o interni ad esse.

6.1.2. Si definisce superficie accessoria (Sacc) negli immobili da destinare a residenza o a funzione ad essa assimilabile, uffici ed attività turistiche – ricettive, la superficie di solaio, misurato al filo interno dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse ottenute dalla somma delle superfici dei seguenti locali aventi stesso sedime del fabbricato princiaple:

a) locali privi dei requisiti per l'agibilità con esclusione dei sottotetti ancorché agibili;

b) le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale);

c) i locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderie e simili;

d) le autorimesse private fuori terra realizzate ai sensi dell'art. 19 del testo coordinato della LL.RR. n. 16/2008 – 17/2008.

La somma delle superfici dei locali previsti ai punti a)-b)-c) non deve essere superiore al 30% della superficie agibile S.A.

La superficie dei locali di cui al punto d) non deve essere superiore al 35% della superficie agibile (S.A.).

Le superfici eccedenti i limiti di cui sopra sono da computare nella superficie agibile.

Sono escluse dal computo della S.A. le autorimesse private:

- di cui all'art. 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modifiche;
- di cui all'art. 19 del testo coordinato delle LL.RR. n. 16/2008 – 17/2008, se interrate.

Sono da computare nella S.A. i locali accessori che abbiano l'altezza minima prescritta dal punto 6.12.1.

6.1.3. Si definisce superficie lorda (S.L.) per insediamenti industriali/artigianali/commerciali e agricoli in ambiti e distretti ad essi destinati la superficie di pavimento misurata al filo esterno dei muri perimetrali.

Sono compresi nel calcolo della S.L. anche gli spazi porticati e le tettoie misurati al filo esterno dei pilastri.

6.2. Locali interrati art. 68 L.R. 16/2008

6.2.1. Si definiscono LOCALI INTERRATI quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dal punto 6.11.1.

6.3. Superficie netta di vendita (S.N.V.) art. 69 L.R. 16/2008

6.3.1. Si definisce SUPERFICIE NETTA DI VENDITA (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.

6.3.2. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

6.4. Volume virtuale (V.V.) art. 70 L.R. 16/2008

6.4.1. Si definisce VOLUME VIRTUALE, ai fini della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di mt. 3,50.

6.5. Lotto asservibile (L.A.) art. 71 L.R. 16/2008

6.5.1. Si definisce LOTTO ASSERVIBILE la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.

6.5.2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il P.U.C. attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.

6.5.3. Non è consentito l'asservimento di lotti non contigui salvo nei casi espressamente previsti e disciplinati dalle presenti norme di conformità negli ambiti indicati.
Sarà possibile traslare l'asservimento preesistente su altra area purchè questa sia contigua al lotto o anche non contigua negli ambiti dove è ammesso l'asservimento di lotti non contigui.

6.6. Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)art. 72 L.R. 16/2008

6.6.1. Si definisce INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. o la S.L. dei fabbricati realizzabili ed il lotto asservibile.

6.6.2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. o S.L. deve essere detratta da quella complessiva realizzabile in base all'I.U.I.

6.7. Superficie asservita (S.AS.)art. 73 L.R. 16/2008

6.7.1. Si definisce SUPERFICIE ASSERVITA alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.).

6.7.2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale, atto di asservimento trascritto nei registri immobiliari e repertorio del Comune, si intende asservita una fascia minima di mt. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente alla data di adozione del P.U.C.

6.7.3. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al preventivo asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro tenuto dal Comune.

6.8. Superficie coperta (S.C.)art. 74 L.R. 16/2008

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

6.8.2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerate ai fini del computo della superficie coperta le strutture perimetrali verticali portanti e non, che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

6.9. Rapporto di copertura (R.C.)art. 75 L.R. 16/2008

6.9.1 Si definisce rapporto di copertura (R.C.) il rapporto tra superficie coperta e la superficie del lotto asservibile (L.A.) contiguo.

6.10. Distanze art. 76 L.R. 16/2008

6.10.1. Le DISTANZE di cui alle presenti norme di conformità e congruenza sono misurate in metri (mt.) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

6.10.2. Il filo di fabbricazione, ai fini delle presenti norme, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 mt., delle parti eccedenti i 30 cm. delle pareti perimetrali, fino ad un massimo di ulteriori cm. 25, finalizzate ad agevolare l'attuazione delle norme nel risparmio energetico; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

6.10.3. La distanza è quella intercorrente fra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione di proprietà diversa (Df);

b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);

c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale (articolo 2 D.M. 1 aprile 1968, n. 1404); il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada" di cui al D.L.vo 30 aprile 1992 n. 285) e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, con sopraelevazione, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente.

Il P.U.C. nella disciplina degli interventi di nuova costruzione prevede la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, da rispettare nei vari ambiti di intervento. Sarà possibile fissare distanze inferiori a quanto stabilito dal P.U.C. in relazione agli specifici caratteri dei luoghi e degli immobili esistenti, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico.

Negli ambiti di riqualificazione gli eventuali ampliamenti, sopraelevazioni ed interventi di demolizione e ricostruzione potranno essere eseguiti in deroga alle distanze

minime dai fabbricati e dai confini previsti dal P.U.C. qualora sia dimostrata l'effettiva impossibilità del loro rispetto e previo accordo tra le proprietà confinanti mediante produzione di atto pubblico (trascritto e registrato).

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza a muro cieco di fabbricati esistenti.

6.11. Altezza art. 77 L.R. 16/2008

6.11.1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato - intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di 1,00 mt., con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

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

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

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

6.11.3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica quando le pareti perimetrali dei piani sovrastanti risultino arretrate, rispetto alle pareti perimetrali del piano intersecante il terreno sistemato, non più di 5 m.

Oltre i 5 metri di arretramento è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

6.12. Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico - ricettive. art. 78 L.R. 16/2008

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

6.12.2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali prescritte per le nuove costruzioni quali fissate al comma 6.12.1., si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati semprechè venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico - sanitarie dovrà essere allegato il parere della A.S.L. competente.

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

metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio.

Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.

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

6.13. Linea di gronda art. 79 L.R. 16/2008

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

6.13.2 Nella definizione dell'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato non sono da considerare le parti eccedenti i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri finalizzati ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici né i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

6.14. Numero dei piani art. 80 L.R. 16/2008

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

6.15. Locali tecnici art. 81 L.R. 16/2008

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

6.16. Sagoma art. 82 L.R. 16/2008

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

6.17. Caratteristiche architettonico - compositive dell'edificio art. 83 L.R. 16/2008

6.17.1. le caratteristiche architettonico - compositive dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentano la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);

b) formali/tecnico - costruttivi, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano le cosiddette "iconicità", e cioè l'immagine esterna dell'edificio, la quale non è da ritenersi compromessa da singole o limitate modifiche dei volumi o dei prospetti, quali ad esempio le scale esterne, le eventuali arcate, la rifinitura delle facciate, ecc.;

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

6.18. Pertinenze di un fabbricato art. 17 L.R. 16/2008

6.18.1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui al punto 6.1 dell'art. 6 della presenti norme di conformità e congruenza e pertanto possono essere realizzate senza asservimento.

6.18.2. Detti manufatti sono caratterizzati da:

a) mancata incidenza sul carico urbanistico;

b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;

c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;

d) individuabilità fisica e strutturale propria;

e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

6.18.3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi.

6.18.4. Le dimensioni nette di tali pertinenze non possono eccedere il 20 per cento della superficie agibile (SA) dell'edificio principale né, comunque, risultare superiori a 20 mq di superficie netta complessiva.

La costruzione di tali manufatti dovrà avvenire nel rispetto delle distanze stabilite per le nuove costruzioni delle presenti norme di conformità e congruenza.

6.19. Porticato

6.19.1. Porzione di piano terreno di fabbricato con copertura sorretta da pilastri, aperta su almeno due lati adiacenti o comunque su almeno il 50% del perimetro.

6.19.2 I porticati vanno comunque considerati ai fini delle distanze e della superficie coperta.

6.20. Tettoia

6.20.1 Copertura con pendenza di uno spazio aperto , può essere a sbalzo o sorretta da pilastri, aperta su almeno due lati adiacenti o comunque su almeno il 50% del perimetro.

6.20.2. Le tettoie vanno considerate ai fini delle distanze e della superficie coperta nella parte delimitata dai pilastri.

Art. 7. DESTINAZIONI D'USO

Ogni destinazione d'uso è rappresentata da una sottoclasse inquadrabile in una destinazione fondamentale.

Il PUC per ogni ambito o area e per ogni distretto indica le destinazioni ammesse e quelle eventualmente vietate.

Le destinazioni d'uso fondamentali sono:

Residenziale
Turistico ricettiva
Commerciale - direzionale
Agricola
Produttiva
Servizi pubblici e d'interesse pubblico
Attrezzature e impianti pubblici

Ogni classe fondamentale è suddivisa in sottoclassi prevalenti:

7.1. Residenziale_

comprende le seguenti sottoclassi:

- residenze familiari
- residenze collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni;

Le sottoclassi indicate possono comprendere:

- residenza;
- esercizi commerciali di vicinato
- piccole attività artigianali compatibili con la residenza non richiedenti fabbricati appositi né comunque autonomo da quelli residenziali;
- sedi di associazioni e circoli culturali;
- pubblici esercizi (bar, sala giochi, club con piscina);
- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- istituti di credito;
- scuole private;
- parcheggi pertinenziali;

7.2. Turistico-ricettiva

Comprende le seguenti sottoclassi:

- alberghi
- ostelli
- agriturismo, campeggi

Le sottoclassi indicate possono comprendere:

1. la residenza dei conduttori l'attività;
2. attività di ristorazione;
3. case di riposo;
4. parcheggi pertinenziali;
5. per la sottoclasse alberghi: esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

7.3. Commerciale - direzionale

Comprende le seguenti sottoclassi:

- medie strutture di vendita
- uffici e servizi privati e pubblici
- studi professionali
- uffici privati e pubblici (bancari, assicurativi, agenzie varie, ...)
- direzioni aziendali
- sedi di partiti, sindacati, associazioni varie
- palestre, scuole private e simili

- discoteche, sale gioco e simili.

Nelle sottoclassi sopra indicate è consentita la residenza nei limiti definiti dalle norme di conformità.

- impianti di erogazione carburanti

7.4. Produttiva

comprende le seguenti sottoclassi:

- industria
- artigianato
- rottamazioni
- magazzini
- laboratori di ricerca
- attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (es. mense - ristori - pubblici esercizi)
- corrieri, spedizionieri e autotrasportatori
- uffici e servizi per gli impianti produttivi
- piccolo artigianato, laboratori con vendita diretta del prodotto
- residenza per il proprietario, il direttore ed il custode con S.A. non superiore a 120 mq. per ogni unità abitativa.

7.5. Agricola

Agricoltura e allevamento

Comprende le attività agricole, anche in serra, allevamento di bestiame e la custodia di animali e le relative attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti.

Agriturismo.

Residenza.

7.6. Servizi pubblici e d'interesse pubblico

comprendono le seguenti sottoclassi

servizi di quartiere:

a) pubblici

- attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie
- attrezzature sanitarie: distretti sociosanitari, poliambulatori, farmacie comunali
- sedi amministrative e sociale: sedi circoscrizionali, centri sociali, uffici postali
- biblioteche, musei, ecc.

b) di interesse pubblico

- edifici per il culto e relative attrezzature
- sedi dell'associazionismo privato
- circoli ricreativi e culturali
- farmacie

c) impianti sportivi privati (convenzionati)

servizi generali

a) pubblici

- sedi delle autonomie locali
- mercati
- locali di spettacolo

- case di riposo comunali

b) privati

- sale da spettacolo
- musei privati
- cliniche o case di riposo private
-

7.7. Attrezzature ed impianti pubblici o di uso pubblico

- viabilità
- parcheggi
- verde pubblico attrezzato
- impianti sportivi
- parchi
- impianti di depurazione
- impianti tecnologici
- depositi e impianti delle aziende erogatrici di servizi

Le sottoclassi ammesse, comprese le attività pertinenziali alle stesse che contribuiscono al loro funzionamento, negli ambiti, nelle aree, nei distretti possono essere introdotte e mantenute; quelle vietate, se esistenti, sono tollerate fino al loro esaurimento.

Art. 8. TIPI DI INTERVENTO AMMESSI

8.1 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE STORICO

*Tutti gli edifici compresi nelle aree contrassegnate dalla sigla **ES** e tutti gli edifici costruiti con data antecedente al **1945** sono soggetti al rispetto delle normative e prescrizioni indicate in questo punto.*

Le norme di tutti i piani di attuazione approvati o adottati sono prevalenti rispetto alle indicazioni di PUC, fatta salva la conformità con le normative vigenti.

Gli interventi di cui al presente punto sono consentiti solo attraverso il rilascio del permesso di costruire o tramite D.I.A. ai sensi delle LL.RR. 16/2008 e 17/2008

Le richieste del permesso di costruire o D.I.A. devono essere correlate da:

-rilievo dello stato attuale comprendente piante (dall'interrato alle coperture)

-prospetti,

-sezioni significative

-particolari architettonici in scala adeguata,

-documentazione fotografica illustrante la collocazione del fabbricato nel contesto circostante, o nel caso di opere interne, illustranti lo stato dei locali ed eventuali elementi architettonici di rilievo quali parti voltate, lesene, affreschi.

Il tutto definito negli stati: attuale, di progetto, confronto tra stato attuale e progetto.

Gli interventi ammessi si distinguono in:

8.1.1. Manutenzione ordinaria (art.6 L.R. 16/2008)

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza

gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- all'interno degli edifici:

a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;

b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;

c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;

d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;

e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;

f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;

g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;

h) risanamento o costruzione di vespai;

i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

- all'esterno degli edifici:

a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;

b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;

c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;

d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;

e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;

f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;

g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;

h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;

i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;

j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;

k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;

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

Gli interventi all'esterno degli edifici relativi ai punti a), b), c), d), h) devono essere preventivamente concordati con gli uffici comunali competenti sotto il profilo estetico e cromatico e devono rispettare le prescrizioni contenute all'interno della disciplina paesistica.

Nel caso di interventi su edifici sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), comportanti modifiche all'aspetto esteriore, le relative soluzioni devono essere concordate con la competente Soprintendenza.

8.1.2. Manutenzione straordinaria (art.7 L.R. 16/2008)

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

2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;

b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;

c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;

d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;

e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;

f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui al punto 6.15 dell'art. 6 delle presenti norme o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;

h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

8.1.3. Restauro (art.8 L.R. 16/2008)

1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, così come definito al punto 6.17 delle presenti norme, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche

caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dal PTCP.

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

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

4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

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

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

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

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

e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto con eventuale ripristino della copertura originale;

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

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

5. Il restauro può comprendere anche interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa sismica vigente.

8.1.4. Risanamento conservativo (art.9 L.R. 16/2008)

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite al punto 6.17 dell'art. 6 delle presenti norme, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli

all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

3. Il risanamento conservativo può comprendere anche interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa sismica vigente.

8.1.5. Ristrutturazione edilizia (art.10 L.R. 16/2008)

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

a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati al punto 6.17 dell'art. 6 delle presenti norme;

b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 del testo coordinato delle LL.RR. 16/2008 e 17/2008.

2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

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

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

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

- senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 del testo coordinato delle LL.RR. 16/2008 e 17/2008, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui al punto 6.17 delle presenti norme;
- con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 del testo coordinato delle LL.RR. 16/2008 e L.R. 17/2008, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui al punto 6.17 delle presenti norme;

d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma del punto 6.1 dell'art. 6 delle presenti norme;

e) recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 06/08/2001 N. 24 senza modifica della sagoma così come definita dal punto 6.16 dell'art. 6 delle presenti norme.

8.1.6. Interventi volti alla ricostruzione di edifici in stato di rudere

Negli edifici dove si sono verificati crolli, ovvero si constatino stati di degrado edilizio derivanti da mancata manutenzione protrattasi nel tempo e dove sia dimostrabile, attraverso perizia asseverata, l'originaria conformazione dell'organismo edilizio, sono ammessi interventi di ricostruzione dei volumi crollati.

Tali interventi sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi del P.U.C. ad eccezione per quello relativo all'indice di utilizzazione insediativa e delle distanze se la ricostruzione avviene su sedime ancora distinguibile.

8.1.7. Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale

Nel rispetto delle destinazioni delle norme di conformità d'ambito è consentito il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale in tutti i casi in cui ricorrono le condizioni per consentire interventi igienico - sanitari sufficienti a rendere i locali abitabili nel rispetto del punto 6.12 dell'art. 6 delle presenti norme.

8.2. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON STORICO

Sono soggetti al rispetto delle normative e prescrizioni indicate in questo punto tutti gli edifici non compresi nel punto 8.1. e cioè *tutti gli edifici costruiti con data posteriore al **1945***

Il mutamento della destinazione d'uso, il frazionamento di unità immobiliari, la demolizione e ricostruzione, la sostituzione edilizia e l'aumento di superficie sono possibili solo attraverso il rilascio del permesso di costruire o D.I.A. ai sensi del testo coordinato delle LL.RR. 16/2008 e 17/2008.

Le richieste di permesso di costruire o le D.I.A. devono essere correlate da:

- rilievo dello stato attuale comprendente piante (dall'interrato alle coperture)
- prospetti,
- sezioni significative
- documentazione fotografica illustrante la collocazione del fabbricato nel contesto circostante, o nel caso di opere interne, illustranti lo stato dei locali.

Il tutto definito negli stati: attuale, di progetto, confronto tra stato attuale e progetto.

Gli interventi di cui al presente articolo si distinguono in:

8.2.1. Manutenzione ordinaria

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

2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- all'interno degli edifici:

a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;

b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;

c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;

d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;

e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;

f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;

g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;

h) risanamento o costruzione di vespai;

i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

- all'esterno degli edifici:

a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;

b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;

c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;

d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;

e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;

f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;

g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;

h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;

i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;

j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;

k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;

l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;

m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.

n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

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

a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;

c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

8.2.2. Manutenzione straordinaria

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

2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;

b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;

c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;

d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;

e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;

f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui al punto 6.15 dell'art. 6 delle presenti norme o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;

h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

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

a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie lorde destinata all'attività produttiva;

b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda;

c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

8.2.3. Risanamento conservativo

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite al

punto 6.17 dell'art. 6 delle presenti norme, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

3. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

8.2.4. Ristrutturazione edilizia

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

a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati al punto 6.17 dell'art. 6 delle presenti norme;

b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 del testo coordinato delle LL.RR. 16/2008 e 17/2008.

2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

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

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

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

- senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 del testo coordinato delle LL.RR. 16/2008 e 17/2008, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui al punto 6.17 delle presenti norme;

- con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 del testo coordinato delle LL.RR. 16/2008 e 17/2008, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui al punto 6.17 delle presenti norme;

d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativi in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 6 delle presenti norme;

e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni

necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;

f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 15 del testo coordinato delle LL.RR. 16/2008 e 17/2008 e quindi entro soglie percentuali predeterminate dal P.U.C. in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

g) Recupero del sottotetto così come previsto dalla L.R. 24/2001. A tal fine è ammessa, la sopraelevazione della copertura fino all'ottenimento dell'altezza minima stabilita dell'art. 2 della L.R. 24/2001 stessa.

8.2.5. Interventi di sostituzione edilizia

L'intervento di sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti, consistente nella demolizione e successiva ricostruzione con spostamento superiore a 1 m. dal sedime originario deve garantire la sistemazione idrogeologica della superficie del lotto di pertinenza ivi compresi corsi d'acqua interni o lungo i confini del lotto ed apportare modifiche alle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo se le stesse risultano in contrasto con la disciplina paesistica del P.U.C..

Ove espressamente indicato dalle norme di conformità d'ambito è consentita la demolizione e ricostruzione anche in posizione diversa a condizione che, non vi sia aumento di S.A., l'intervento sia volto a conseguire una riqualificazione della tipologia edilizia e un miglior assetto funzionale, vengano migliorate , se necessarie, le condizioni della viabilità veicolare e pedonale dell'area d'intervento e si rispetti la disciplina paesistica di livello puntuale del P.U.C.

Tali interventi sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi del P.U.C. ad eccezione per quello relativo all'indice di utilizzazione insediativa.

8.2.6. Interventi volti alla ricostruzione di edifici in stato di rudere

Negli edifici dove si sono verificati crolli, ovvero si constatino stati di degrado edilizio derivanti da mancata manutenzione protrattasi nel tempo e dove sia dimostrabile, attraverso perizia asseverata, l'originaria conformazione dell'organismo edilizio, sono ammessi interventi di ricostruzione dei volumi crollati.

Tali interventi sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi del P.U.C. ad eccezione per quello relativo all'indice di utilizzazione insediativa e delle distanze .

8.2.7. Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale

Nel rispetto delle destinazioni delle norme di conformità d'ambito è consentito il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale in tutti i casi in cui ricorrono le condizioni per consentire interventi igienico - sanitari sufficienti a rendere i locali abitabili nel rispetto del punto 6.12 delle presenti norme.

8.3. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

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

a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati;
b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dal P.U.C. in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricate e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
f) le occupazioni produttive di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le norme di conformità e di congruenza.

Alcuni nuovi interventi sono soggetti a P.U.O. che dovrà prevedere:

- la realizzazione delle infrastrutture necessarie;
- la sistemazione delle aree da edificare;
- il soddisfacimento degli standards urbanistici previsti dal P.U.C.;
- i termini convenzionativi per la realizzazione dell'intervento;
- il rispetto della disciplina paesistica del P.U.C.

Art. 9. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Nel rispetto delle indicazioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza il P.U.C. si attua attraverso il Permesso di Costruire diretto o convenzionato, la Denuncia di Inizio Attività, attraverso il Piano Urbanistico Operativo (P.U.O.) il tutto nel rispetto della normativa vigente.

Ove indicato nella normativa di ambito e/o distretto gli interventi attuabili con permesso di costruire convenzionato dovranno essere preventivamente accompagnati o dal P.U.O.

9.1. PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O.)

Dovrà essere redatto secondo quanto previsto dell'art. 50 della L.R. 36/97.

Dovrà contenere gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali idonei a realizzare lo sviluppo operativo dei distretti di trasformazione.

9.2. PERMESSI DI COSTRUIRE DIRETTI O D.I.A.

I permessi di costruire diretti o le denunce di inizio attività dovranno rispettare le norme di cui al testo coordinato delle Legge Regionali n. 16/2008 e n. 17/2008.

Art. 10. DISCIPLINA RELATIVA AI VINCOLI SUL TERRITORIO

I vincoli gravanti sul Territorio di Bormida, previsti da Leggi Statali o Regionali, così come da provvedimenti provinciali nonché dal PUC, sono i seguenti:

- Vincolo Idrogeologico
- SIC - Aree Protette di interesse Comunitario
- Rischio Idrogeologico P.A.I. e piano delle fasce fluviali
- Rispetto Cimiteriale
- Rispetto Stradale
- Rispetto dagli elettrodotti.

I vincoli di carattere nazionale e provinciale vengono regolamentati dalle leggi istitutive e successive modificazioni.

Nel P.U.C. si è tenuto conto di:

- Fasce di rispetto stradali
- Fasce di rispetto Cimiteriali
- Fasce di rispetto dai corso d'acqua
- Fasce di rispetto dagli elettrodotti.
- Piano delle Fasce

L'indice di utilizzazione insediativa eventualmente presente all'interno delle fasce di rispetto potrà essere trasferito al di fuori nelle aree confinanti nel rispetto della stessa normativa relativa all'ambito di appartenenza.

Per le aree di rispetto individuate nel PUC valgono le seguenti specificazioni:

10.1. Fasce di rispetto stradale

Tali fasce normate dal codice civile della strada e non contrassegnata nella cartografia di P.U.C., si riferiscono alle strade esterne al perimetro delimitante i centri abitati e hanno l'obiettivo di garantire la visibilità dell'intorno in prossimità degli incroci stradali e permettere ampliamenti delle corsie e nuovi allacciamenti.

E' possibile, all'interno di queste aree, mettere a dimora essenze arboree purché non compromettano la visibilità, mantenere o porre culture arboree agricole, realizzare parcheggi.

L'indice di utilizzazione insediativa eventualmente presente all'interno delle fasce di rispetto stradale potrà essere trasferito al di fuori nelle aree confinanti nel rispetto della stessa normativa relativa all'ambito di appartenenza.

10.2. Fasce di rispetto cimiteriale e zona cimiteriale

La fascia di rispetto cimiteriale è di 50 m. L'eventuale ampliamento dei cimiteri determina la ridefinizione della fascia di rispetto cimiteriale che non dovrà essere in nessun caso inferiore a quanto stabilito nel presente articolo.

All'interno dell'area di cui al titolo sono ammessi:

a) interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, restauro e risanamento conservativo di eventuali edifici esistenti;

b) ampliamenti cimiteriali nelle forme di legge con conseguente traslazione del rispetto cimiteriale;

c) proseguo delle attività in atto;

d) in caso di attività agricola, la realizzazione di manufatto pertinente l'uso agricolo.

e) piccole serre.

f) Uso agricolo e impianto di parcheggi in superficie e di verde sia pubblico che privato.

Non sono ammessi:

a) Interventi su edifici esistenti, che comportino un'alterazione dei volumi o delle superfici;

b) nuove costruzioni.

Nella zona cimiteriale valgono le norme vigenti in materia, in particolare il Testo Unico Leggi Sanitarie n. 1265/1394 nonché D.P.R. 258/90.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione o di nuova costruzione delle tombe gentilizie e di famiglia nel rispetto delle seguenti norme:

- la ristrutturazione delle tombe esistenti deve attenersi agli elementi architettonici preesistenti e garantire il mantenimento sia dei materiali che del disegno stilistico originario. Sono vietate sovrapposizioni con decori simbolici di fattura standardizzato. Eventuali opere decorative dovranno essere sottoposte al parere preventivo della commissione edilizia.
- I nuovi interventi dovranno avere dimensioni tali da armonizzarsi con i manufatti esistenti (altezza, rapporto di superficie coperta del lotto, volume). Il disegno architettonico dovrà essere semplice, senza parametri particolari o forme stravaganti. Le distanze tra i vari manufatti dovranno essere concordate con l'amministrazione competente.

10.3. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Laddove non sono presenti problemi idraulici come indicato dal piano delle fasce, in corrispondenza dei corsi d'acqua sono vietati i seguenti interventi:

- Le nuove edificazioni ad una distanza inferiore a m. 20 all'interno dei centri urbani, e a m. 40 al di fuori di essi, dai corsi d'acqua pubblici a sponde naturali o protette, misurata dal piede della sponda definito dal livello di piena duecentennale o dell'opera di protezione, o dal limite della proprietà demaniale nella situazione più restrittiva.

- L'autorità competente in materia di polizia idraulica può autorizzare deroghe alla distanza suddetta, comunque non inferiori a m. 3 e a m. 10 rispettivamente all'interno e all'esterno del perimetro dei centri urbani; tale deroga deve tenere conto del regolare deflusso, senza esondazioni ed erosioni.

L'indice di utilizzazione insediativa eventualmente presente all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua potrà essere trasferito al di fuori nelle aree confinanti nel rispetto della stessa normativa relativa all'ambito di appartenenza.

10.4. Fasce di rispetto degli elettrodotti

Ai sensi del l'art. 4 del D.P.C.M. 08/07/2003 nella progettazione di nuovi elettrodotti in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di

luoghi adibiti a permanenza non inferiori a quatto ore e nella progettazione dei nuovi insediamenti e delle nuove aree di cui sopra in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio, ai fini della progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti operanti alla frequenza di 50 Hz, è fissato l'obiettivo di qualità di 3 μT per un valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dall'art. 4 del DPCM 08/07/2003 ogni intervento come sopra definito dovrà essere preceduto dalla determinazione delle fasce di rispetto da effettuare con le metodologie di calcolo stabilite con D.M. 29/05/2008. Gli interventi previsti nell'art. 4 del DPCM 08/07/2003 potranno essere assentiti solo se previsti all'esterno della fascia di rispetto definita dalla isosuperficie a 3 microtresla.

Allo scopo di scongiurare il rischio di scarica si prescrivono altresì le distanze minime di sicurezza da mantenere tra conduttori ed edifici e conduttori e suolo così come previsto da L. 339/86, D.M. 449/88 e D.M. 16/01/1991 per le seguenti classi:

- classe II

linee di trasporto o distribuzione di energia elettrica la cui tensione nominale è superiore a 1000 V ma inferiore o uguale a 30 Kv

- classe III

linee di trasporto o distribuzione di energia elettrica la cui tensione nominale è superiore a 30 Kv.

Valori minimi	15 Kv	132 Kv	220 Kv	380 Kv
Altezza sul terreno e su specchi d'acqua non navigabili (m)	6.00	6.29	6.82	7.78
Altezza sul terreno in aree adibite ad attività ricreative, impianti sportivi, luoghi d'incontro, piazzali di deposito e simili (m)	6.00	6.29	6.82	11.34
Distanza dai fabbricati (m)	3.15	4.32	5.20	6.80
Altezza su terrazzi e tetti piani	4.00	4.00	4.00	11.34

10.5 Aree destinate alla viabilità veicolare e pedonale

Le nuove infrastrutture viarie esistenti e in previsione e i nodi di intersezione indicati in cartografia di PUC non risultano vincolanti per disegno e tracciato: essi potranno subire modifiche determinate dal corretto rilievo planialtimetrico o da migliore funzionalità dimostrata dal progetto definitivo ed esecutivo.

Il confine dell'ambito, sub ambito o distretto eventualmente coincidente con la viabilità di P.U.C. è da intendersi corrispondente al confine determinato dal corretto rilievo planoaltimetrico.

Le aree di rispetto eventualmente non utilizzate per il tracciato e la viabilità di servizio dovranno essere opportunamente piantumate dal soggetto attuatore con essenze arboree arbustive locali in modo da ridurre l'inquinamento acustico e dell'aria.

Il progetto definitivo ed esecutivo di nuovi tracciati o quello relativo ad interventi di riqualificazione e ristrutturazione di tracciati esistenti dovrà sempre contenere dettagliata previsione di sistemazione delle scarpate, sistemi di regimazione delle acque meteoriche.

Tutte le strade private devono essere costruite, drenate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari dei lotti serviti; se i proprietari risultassero inadempienti, l'autorità comunale, previa diffida, eseguirà d'ufficio dette opere la cui spesa sarà recuperata con procedimento forzoso.

10.6 Servizi zonali

Nella cartografia di PUC sono individuate le aree destinate ai servizi pubblici a soddisfacimento del peso insediativo calcolato ai sensi dell'art. 33 LUR 36/97. Il fabbisogno è verificato a livello comunale.

Ogni area è individuata cartograficamente da una sigla che ne definisce la o le specifiche destinazioni e precisamente I istruzione, Ic interesse Comune.

Ogni area di servizio può essere attuata anche in forma parziale (stralcio), previa predisposizione di progetto unitario che interessa l'intera area, come specificato nelle norme di conformità del P.U.C.

Il fabbisogno di aree per servizi zonali destinazioni residenziale, commerciale, produttiva in regime di permesso di costruire diretto o denuncia di inizio attività, trova soddisfacimento a livello comunale.

10.7 Disposizioni in materia di impatto acustico

Le domande per il rilascio di permesso di costruire relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico contenente, se necessario, le misure previste per ridurre le immissioni ed emissioni sonore causate dall'attività o degli impianti entro i limiti fissati dalla classificazione acustica del territorio comunale.

Art. 11. PARCHEGGI PRIVATI (art.9 L.R.16/2008)

Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabili e ad uffici è prescritta la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA).

La realizzazione dei parcheggi di cui al comma precedente anche eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, non è assoggettata alla corresponsione de contributi di costruzione purchè entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare.

Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione di pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, si procederà all'estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.

In assenza dell'atto di asservimento di cui al comma 2, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della L.R. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni. Il Comune con apposito atto deliberativo

può fissare valori maggiorati, rispetto a quelli stabiliti in base alla L.R. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni.

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

Art. 12. DISCIPLINA RELATIVA ALLE DESTINAZIONI COMMERCIALI

12.1 Tipologia di vendita

Ai sensi del testo unico in materia di commercio (L.R. 1 del 3 gennaio 2007) le tipologie di vendita alimentari e non alimentari risultano le seguenti:

EV - Esercizi di vicinato sino a 100 mq negli ambiti di conservazione

EV - Esercizi di vicinato sino a 150 metri di superficie di vendita negli ambiti insediati di riqualificazione

Tali tipologie dovranno riferirsi alla L.R. sopraccitata comprendente anche le disposizioni regionali per le procedure autorizzative nel rispetto dei presenti vincoli di natura urbanistica.

Qualora la vendita riguardi generi alimentari deve essere sempre rispettata la compatibilità igienico sanitaria dei locali.

I limiti di superficie per ogni singolo esercizio devono essere compatibili con i limiti massimi di superficie consentiti nei vari ambiti.

All'interno di ciascun ambito è stata individuata l'ammissibilità o meno di vendita nelle articolazioni che le stesse presentano sia nei termini di superficie massima ammissibili sia nei termini di settore merceologico nel seguente modo:

- Ambiti di Conservazione:
  Alimentari e non — S.N.V. <= 100 mq. — ammessi
- Ambiti di riqualificazione residenziali:
  alimentari e non — S.N.V. <= 150 mq — ammessi

12.2. Dotazione minima di parcheggi pertinenziali.

Si fa riferimento agli indirizzi di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del testo unico in materia di commercio – Legge Regionale 2 gennaio 2007 n. 1.

Il P.U.C. non prevede valori minimi di parcheggio pertinenziale per gli esercizi di vicinato esistenti o di nuova apertura negli ambiti Er – Es - Ne.

CAPITOLO TERZO

DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO E NON URBANIZZATO

Art 13. Territori non insediabili

Denominazione	Superficie complessiva	
Tni	16.829.954 mq	Tni1+Tni2

Il territorio si suddivide in Tni come territorio non insediabile.
Sono individuati in base agli specifici caratteri peaesistico-ambientali e soprattutto vegetazionali, sono caratterizzati da bosco a prevalenza faggeta.
Tali aree occupano nell'intero comune una superficie di circa 16.829.954 mq pari circa due terzi del territorio comunale e localizzate come segue:

Descrizione:

Tni 1 -Sponda sinistra del Fiume Bormida-

L'ambito si estende alle spalle del fondovalle insediato, è costituito da boschi per lo più costituiti a faggeta.
La delimitazione di tale ambito è dettata prevalentemente dalle colture in atto e si estende dalla quota +700 circa che coincide con la viabilità locale di cornice che porta alle frazioni sino ai confini comunali con il Comune di Osiglia ed il Comune di Pallare, al suo interno sono poche o nulle le abitazioni esistenti, si tratta per lo più di un ambito ancora intatto, non insediato con alta valenza paesaggistica.

Tni 2- Sponda destra del Fiume Bormida -

L'ambito si estende alle spalle della riva destra del Bormida a confine con il Tpa, è costituito da boschi per lo più costituiti a faggeta.
La delimitazione di tale ambito è dettata prevalentemente dalle colture in atto e si estende dalla quota +700 circa che coincide con la delimitazione della prevalenza di coltura da castagneta a faggeta.
Si estende sino ai confini comunali con il Comune di Calizzano ed il Comune di Rialto, al suo interno sono poche o nulle le abitazioni esistenti, si tratta per lo più di un ambito ancora intatto, non insediato con alta valenza paesaggistica.
All'interno di tale ambito si può rintracciare la Strada della Regina.

Interventi ammessi:

- attività forestali e di miglioramento boschivo di cui alla L.R. 4/1999 e s.m.i.;
- attività di riqualificazione ambientale finalizzata al recupero, mantenimento e miglioramento delle condizioni ecologiche ed estetiche del territorio;
- adeguamento reti infrastrutturali esistenti (strade interpoderali, percorsi storici);
- attività agrituristiche sugli edifici esistenti, attività sportive all'aria aperta, didattiche, naturalistiche, del turismo verde e del tempo libero, compresa la

realizzazione di aree di sosta ed attrezzature per il tempo libero che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, non implichino l'abbattimento di alberi ad alto fusto, e rilevanti movimenti di terra e significative alterazioni morfologiche dei luoghi.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione (anche interrati), sono ammessi solamenti interventi di recupero dei manufatti esistenti.

Gli edifici esistenti potranno mantenere la destinazione d'uso in atto, fermo restando che gli edifici esistenti nel Tni potranno essere adibiti esclusivamente a :

- residenza connessa alla conduzione del fondo e delle attività agro-silvo pastorali, attraverso la presentazione di una relazione agronomica atta a dimostrare l'accertata coltivazione.
- Stalle, cascine, manufatti per il ricovero attrezzi;
- rifugi montani, piccole strutture ricettive ed il ristoro di appoggio all'escursionismo ed all'agriturismo.
- Non sono ammesse strutture ricettive diverse da quelle sopra indicate.

Infrastrutture d'ambito non presenti.

Art 14. - Nucleo di conservazione - Ne

Tali ambiti sono riconducibili alle zone "A" del D.M. 02/04/1968.

Località	Ne
Ne 1 Pirotti	4.355 MQ
Ne 2 Astugia	6.750 MQ
Ne 3 Ritane	18.971 MQ
Ne 4 Navoni	27.939 MQ
TOTALE	58.015 MQ

All'interno di questi ambiti vengono compresi i nuclei storici e le aree a queste circostanti e rappresentano gli insediamenti che, per i loro valori di tipicità architettonica e di documentazione della storia insediativa del territorio debbono mantenere o recuperare le loro caratteristiche peculiari.

Interventi ammessi: questi nuclei non hanno indice di fabbricabilità, interventi ammessi fino al restauro per edifici con data di costruzione antecedenti al 1936 e fino alla ristrutturazione edilizia per edifici con data d costruzione successiva al 1936.

Pertanto, non sono ammessi interventi di nuova costruzione fuori terra bensì esclusivamente la realizzazione di manufatti interrati ed interventi di recupero dei manufatti esistenti con le limitazioni sotto indicate.

Destinazioni d'uso ammissibili

Sono considerate ammissibili nei nuclei tutte le funzioni d'uso attribuibili al sistema della residenza e del connettivo urbano (studi professionali, botteghe artigiane, piccoli negozi, ecc.), al sistema turistico ed al sistema dei servizi. Le attività commerciali al dettaglio potranno essere localizzate esclusivamente al piano terreno dei fabbricati.
Sono inoltre compatibili le funzioni d'uso legate alle attività produttive agricole e silvo-pastorali.

Interventi sugli edifici esistenti

- non sono ammesse alterazioni della composizione dei prospetti originari, o variazioni della forma e dei materiali delle coperture, salvo il caso di interventi su edifici o parti di essi non aventi carattere tradizionale ed a condizione che l'intervento sia volto ad ottemperare le indicazioni compositive disposte nella Disciplina paesistica di livello puntuale;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire integralmente la compagine muraria originaria sono ammessi esclusivamente per edifici recenti (data di costruzione successiva al 1936) privi di carattere tradizionale e di valore storico o architettonico, ed a condizione che l'intervento sia volto ad ottemperare alle indicazioni compositive disposte nella Disciplina paesistica di livello puntuale.

Spazi scoperti
Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e delle prescrizioni fissate dalla Disciplina paesistica di livello puntuale con la salvaguardia assoluta delle alberature d'alto fusto aventi valore di immagine.

Norme geologiche
La fattibilità di ogni intervento è subordinata alla verifica ed al rispetto delle ulteriori prescrizioni e limitazioni disposte dalla normativa geologica di attuazione

Nel seguito si procede all'esame dei Nuclei di conservazione più importanti.

Ne -Pirotti-

Il nucleo storico posto su un rilievo collinare, è un insediamento di mezza costa sito sul versante sinistro del fiume Bormida, ad esso si accede attraverso una viabilità di livello locale.
Trattasi di un nucleo piuttosto compatto ben esposto situato a confine tra la delimitazione del bosco prevalentemente costituito da castagni con la faggeta.
Al suo interno mancano spazi pubblici, è nato lungo il percorso strada comunale Pirotti-Delfini ed attualmente la maggior parte degli edifici si presentano in un pessimo stato di conservazione ma per le sue caratteristiche tipiche del nucleo montano merita di essere

completamente risanato.

Il comune, con la speranza di raggiungere questo obiettivo, ha già provveduto alla realizzazione di tutte le urbanizzazioni a rete necessarie nonché alla risistemazione dei percorsi pedonali esistenti.

Questo nucleo è un insediamento rurale tradizionale di interesse storico con valore testimoniale della cultura contadina.

Ne -Case Navoni-

Il nucleo storico posto su un rilievo collinare, è un insediamento di mezza costa sito sul versante sinistro del fiume Bormida, ad esso si accede attraverso una viabilità di livello locale.

Trattasi di un nucleo pittosto compatto con tipologia edilizia di tipo agrario costituita da fabbricati di massimo due piani, tetto a falde, anch'esso è un insediamento rurale tradizionale.

Art 15. Aree edificate di particolare pregio storico ambientale - Es

Tali ambiti sono riconducibili alle zone "A" del D.M. 02/04/1968.

Località	**Es**
Es1 Fornelli	7.527 MQ
Es 2 Case Romane	5.479 MQ
Es 3 Pian Sottano	7.551 MQ
Es 4 Pian Sottano	4.194 MQ
Es 5 Chiesa	1.789 MQ
Es 6 Piano Soprano	2.484 MQ
TOTALE	29.026 MQ

All'interno di questi ambiti vengono compresi i nuclei storici e le aree a queste circostanti e rappresentano gli insediamenti che, per i loro valori di tipicità architettonica e di documentazione della storia insediativa del territorio debbono mantenere o recuperare le loro caratteristiche peculiari.

Interventi ammessi: questi ambiti non hanno indice di fabbricabilità.

Pertanto, non sono ammessi interventi di nuova costruzione fuori terra bensì esclusivamente la realizzazione di manufatti interrati ed interventi di recupero dei manufatti esistenti.

Destinazioni d'uso ammissibili

Sono considerate ammissibili nell'ambito tutte le funzioni d'uso attribuibili al sistema della residenza e del connettivo urbano (studi professionali, botteghe artigiane, piccoli negozi, ecc.), al sistema turistico ed al sistema dei servizi. Le attività commerciali al dettaglio potranno essere localizzate esclusivamente al piano terreno dei fabbricati.

Sono inoltre compatibili le funzioni d'uso legate alle attività produttive agricole e silvo-pastorali.

Interventi sugli edifici esistenti

fino al risanamento conservativo e restauro

Norme geologiche

La fattibilità di ogni intervento è subordinata alla verifica ed al rispetto delle ulteriori prescrizioni e limitazioni disposte dalla normativa geologica di attuazione

Art 16. Aree edificate in epoca recente ambito di conservazione e/o di riqualificazione -Er-

Tali ambiti sono riconducibili alle zone "B" del D.M. 02/04/1968.

Sono aree residenziali costituite da abitazioni di tipo unifamiliare con qualche casa in condominio.

Si prevedono limitati incrementi edilizi corrispondenti all'aumento del 20% per una sola volta e per adeguamento igenico sanitario, del volume esistente.

Sono consentite variazioni di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.

Distanze dai confini: secondo codice civile.

Distanze dai fabbricati: secondo codice civile.

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale – commerciale-uffici.

Art. 17 Ambito di "Ricucitura Urbana" - R

Tali ambiti sono riconducibili alle zone "C" del D.M. 02/04/1968.

Definizione

Vengono ricomprese entro questa definizione le aree ubicate lungo la Provinciale, a Nord del fiume Bormida, caratterizzate da insediamenti di recente edificazione con tipologia prevalente di case mono e bi-familiari. Sono aree urbane libere.

Destinazioni d'uso ammissibili

Sono considerate ammissibili nell'ambito tutte le funzioni d'uso attribuibili al sistema della residenza e del connettivo urbano (studi professionali, botteghe artigiane, piccoli negozi, ecc.), al sistema turistico ed al sistema dei servizi nei limiti di quanto disposto dalla L.R. 01/08. Le attività commerciali al dettaglio potranno essere localizzate esclusivamente al piano terreno dei fabbricati.

Interventi ammessi:

nuova costruzione attraverso permesso di costruire convenzionato.

I.U.I.= 0,05 mq/mq
H max=7.00 mt
N° Piani: 2 (piano terra + 1° piano)
Distanza dai confini: 5 mt
Distanza dalla strada: secondo allineamenti esistenti
Distanza dai fabbricati: 10 mt

Finiture: tradizionali (intonaco, bucature piccole, persiane etc.) **secondo le indicazioni della Disciplina paesistica di livello puntuale.**
Modalità di attuazione:
Permesso di costruire convenzionato, con obbligo di realizzare un'area a parcheggi pubblici (obbligo di previsione di parcheggi pubblici in ragione di 2,5 mq/100 mc da realizzare) nell'ambito di appartenenza.
Norme geologiche
La fattibilità di ogni intervento è subordinata alla verifica ed al rispetto delle ulteriori prescrizioni e limitazioni disposte dalla normativa geologica di attuazione.
Parte di alcune aree "R" ricadono in zona Ee, Eb od Em (dal Piano delle fasce), pertanto ogni intervento è soggetto alla verifica della normativa di riferimento allegata nella normativa geologica di attuazione.

Art 18. Territori produttivi agricoli boschivi (Tpa)
Tali ambiti sono riconducibili alle zone "E" del D.M. 02/04/1968.
Rappresentano un'area piuttosto vasta che riprende sostanzialmente la perimetrazione della zona ISMA del P.T.C.P. assetto insediativo con qualche correzione che tiene conto delle colture in atto.
Come si può constatare dalle tavole di analisi una buona parte del territorio di tale ambito è classificato come castagneto tale area presenta spesso ampi spazi "liberi" che sono stati individuati come aree di transizione verso il bosco.
Tali aree occupano nell'intero comune una superficie di circa 5.341.710 mq e localizzate come segue:

Tpa 1 Sponda sinistra del Fiume Bormida- L'ambito si estende alle spalle del fondovalle insediato, è costituito da boschi per lo più costituiti da castagni e al suo interno individua anche delle aree di transizione dove si può ipotizzare che, senza la presenza dell'uomo, tali aree diventeranno presto tutte boscate. A questo proposito il P.U.C. non individua al suo interno sottozone considerando che la tutale del bosco deve in entrambi i casi essere prioritara.

Tpa 2 Sponda destra del Fiume Bormida -
L'ambito si estende alle spalle del fondovalle insediato sul lato sud, è costituito da boschi per lo più costituiti da castagni e al suo interno individua ma in proporzione più ridotta,

aree di transizione dove si può ipotizzare che, senza la presenza dell'uomo, tali aree diventeranno presto tutte boscate.

Su tali aree si seguono le indicazioni dettate dalla L.U.R. con possibilità di interventi edilizi anche di nuova edificazione, con destinazione residenziale connessa alla conduzione del fondo. In caso di interventi a destinazione residenziale e annessi fabbricati agricoli sarà necessario presentare una relazione agronomica redatta da tecnico abilitato giustificante l'intervento.

L'obiettivo per tali aree, è quella di favorire l'intervento dell'uomo a condizione che sia assicurata quell'azione di controllo del paesaggio fortemente instabile che consenta di mantenere lo stato di equilibrio necessario alla sua conservazione.
Consentire la permanenza dell'uomo e degli insediamento al fine di ottenere un'azione di corretto presidio.

Destinazioni d'uso ammissibili

Sono considerate ammissibili nell'ambito tutte le funzioni d'uso attribuibili al sistema della residenza collegata all'azione di presidio sul territorio e sono ammissibili gli interventi a destinazione agricola di cui all'art. 6 delle presenti norme.

Interventi ammessi:

nuova costruzione attraverso permesso di costruire
I.U.I.= 0,01 mq/mq per residenza connessa alla conduzione del fondo
I.U.I=0,03 mq/mq per fabbricati a destinazione non residenziale
H max=7.00 mt
N° Piani max: 2 (piano terra + 1° piano)
Distanza dai confini: 5 mt
Distanza dalla strada: massimo 50 mt, minimo 5 mt
Distanza dai fabbricati: 10 mt
Lotto Minimo= 5.000 mq
E' consentito l'asservimento di terreni non contigui purchè facenti parte dell'ambito Tpa1 o Tpa2 e situati in linea d'aria ad una distanza inferiore di 1Km

Finiture: tradizionali (intonaco, bucature piccole, persiane etc.) secondo le indicazioni della Disciplina paesistica di livello puntuale.

Norme geologiche
La fattibilità di ogni intervento è subordinata alla verifica ed al rispetto delle ulteriori prescrizioni e limitazioni disposte dalla normativa geologica di attuazione.
Il permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un impegno unilaterale d'obbligo nel quale il titolare del permesso di costruire si assume i seguenti obblighi:

a) Provvedere alla cura e manutenzione dei terreni asserviti;

b) Realizzazione e manutenzione a proprie spese e cure di tutte le opere di urbanizzazione primaria, ivi comprese le nuove strade da realizzare senza aggravio alcuno per la Pubblica Amministrazione;

c) Provvedere alla cura e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate ivi compreso in particolare lo sgombero della neve fino alla viabilità pubblica esistente alla data di adozione del P.U.C.

Serre

E' ammessa la realizzazione di strutture fisse per colture protette (serre) anche senza il lotto minimo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) realizzazione di strutture eseguibili con materiali non di recupero ma idonei;
b) rapporto di copertura: 40%;
c) distanza minima da strade vicinali e comunali: 3,00 m. dal ciglio;
d) distanza minima da strade interpoderali: 2,50 m. dal ciglio;
e) distanza minima da altre strade: nuovo codice della strada;
f) distanza minima da confini e canali: 2,00 m.;
g) altezza massima al colmo: 5,00 m.

Art 19. Ambiti – Ap

Tali ambiti sono riconducibili alle zone "D" del D.M. 02/04/1968.
Trattasi di un'area dove ha sede un'attività produttiva funzionante da decenni.
E' un'attività connessa alla filiera del legno.
Il P.U.C. non prevede per tale ambito nuove edificazioni.
Gli interventi sono limitati alla conservazione e/o riqualificazione dell'esistente nel rispetto di quanto previsto all'art. 7 delle presenti norme.

Art 20. Ambiti turistico ricettivi - Tr

In tali ambiti il P.U.C. permette il consolidamento degli edifici esistenti attraverso l'inserimento in essi di funzioni turistico ricettive. In tale ambito è ammessa l'applicazione della L.R. 24/01.

Interventi ammessi: norme per edifici esistenti di cui alle presenti norme parte seconda.

Art 21. Prescrizioni normative per tutte le aree boscate

Queste aree comprendono i boschi veri e propri purché caratteristici di una tappa riconoscibile dell'evoluzione dinamica della vegetazione. E intuitiva la difficoltà di demarcare efficacemente questi ambiti rispetto a quelli è in corso un reinsediamento della vegetazione spontanea.

Conferma della disciplina paesistica di livello locale del PTCP nei suoi tre assetti. In tutte le zone boschive o in abbandono del territorio comunale valgono le seguenti indicazioni generali e di indirizzo.

E' assolutamente vietato il ricorso al fuoco controllato per controllare la flora infestante (nelle zone coltivate od ai margini di esse) o l'eccessiva aggressività di arbusti ricostruttori.

L'eliminazione della vegetazione infestante nei suoli agrari dev'essere condotta con estirpazione meccanica seguita da lavorazione delle superfici ed evitando l'uso del diserbo chimico tranne che nei casi di esigenze di pulizia su strutture di drenaggio e\o adduzione di acque a viottoli di accesso e, comunque, ricorrendo a principi attivi e formulazioni commerciali non residuali.

Nelle aree incolte dovrà essere incoraggiata la riforestazione (sia produttiva che ecologico- protettiva) secondo le norme che regolano questi interventi.

Allo stesso modo la gestione produttiva dei boschi deve essere effettuata nel rispetto delle prescrizioni preesistenti tenendo presente il divieto di rilascio di detriti o rifiuti di qualsiasi tipo non smaltibili e la necessità di ridurre il rischio di incendi.

E vietato depositare materiali di scarto (terrosi. della lavorazione del legname ecc.) lungo impluvi e corsi d'acqua e loro sponde.

L'esecuzione di rimboschimenti produttivi e la creazione di siepi e bande vegetate, il ricoprimento e la mitigazione visiva di infrastrutture devono essere effettuate con accurata scelta delle specie vegetali, utilizzando quelle più idonee ai parametri pedo-climatici ed impiegando in particolare materiale di propagazione di buone qualità tecniche e fito-sanitarie. Dovrà essere preferito il materiale reperibile in loco maggiormente indicato dal punto di vista ecologico. Se il reperimento fosse difficoltoso, gli interventi di ampia portata devono essere preceduti dall'organizzazione di un vivaio che comprenda altresì una buona collezione di essenze erbacee ed arbustive

Art 22. Percorsi rotabili

Nella costruzione di opere di servizio delle attività agro-silvo-pastorali e per la fruizione attiva del territorio, la realizzazione di nuovi tracciati stradali è ammessa esclusivamente nel caso di ben documentata attività agro-silvo-pastorale o di protezione e controllo del patrimonio vegetazionale, faunistico e geologico.

La documentazione dell'attività da svolgere in sito riguarda: tipo di utilizzazione del suolo, produzioni o lavorazioni in atto, congruità del parco macchine relativo alle stesse, caratteristiche delle macchine da utilizzare, continuità nella gestione produttiva e\o nella manutenzione dell'area interessata.

Inoltre per tracciati complessi. coinvolgenti più proprietà (anche pubbliche), dev'essere altresì ben documentata l'importanza comprensoriale dell'opera.

Gli stradelli realizzati per la difesa dagli incendi o idrogeologica nonché per la posa di elettrodotti e simili dovranno essere realizzati secondo il massimo rispetto del profilo del suolo evitando di interrompere ordini di terrazze e comunque escludendo la demolizione delle opere di consolidamento pienamente efficienti.

In particolare, l'eventuale realizzazione di opere pubbliche in zone inaccessibili od a forte acclività o che comunque costringerebbero ad un tracciato ardito e difficilmente stabilizzabile (nel caso di costruzione di linee telefoniche linee elettriche, acquedotti ecc.)

dovrà garantire il minimo impatto complessivo e la maggiore garanzia di recuperabilità dell'area d'intervento. Devono quindi essere preferiti interventi con escavatori ragno, trasporto su fune o eli-trasporto dei materiali.

In ogni caso la larghezza dei tracciati non dovrà essere eccessiva (escluse le opere di contenimento o canalizzazione laterale) salvo la disposizione di piazzuole per l'incrocio tra veicoli o macchine operatrici provenienti dai due sensi.

I tracciati che possono avere valenza escursionistica\turistica devono essere sistemati, a fine opere, con gli stessi criteri previsti per la viabilità pedonale. E' in ogni caso interdetto il transito con mezzi fuoristrada motorizzati salvo emergenze ed esigenze di protezione civile.

Deve essere in particolare garantito il mantenimento delle gerarchie di percorrenza cosi come individuate nella cartografia di riferimento delle analisi preliminari del PUC con l'obbligo al ripristino dei raccordi e al mantenimento dei tracciati in occasione di tutti gli interventi di nuova infrastrutturazione rurale (Recinzioni, serre, opere idrauliche, nuove infrastrutture rete ecc.) o di nuovi percorrenze rotabili di intersezione:

Non è consentito porre in coincidenza, per estensioni di tracciato superiori a 50 metri, le nuove direttrici rotabili con la trama itineraria delle mulattiere storiche; senza aver predisposto un nuovo percorso esclusivamente pedonale alternativo al tratto di mulattiera soppressa dal percorso rotabile. Il nuovo tracciato pedonale dovrà essere realizzato con le stesse caratteristiche morfologiche, gli stessi materiali lapidei del preesistente (selciato, muri di contenimento, muri a secco di recinzione ecc).

Art 23. Viabilità pedonale

Il mantenimento in efficienza del sistema sentieristico è un requisito indispensabile per l'attivazione del turismo ambientale e culturale, e deve essere particolarmente incoraggiato.

La sistemazione della rete pedonale locale dev'essere realizzata con il rispetto dei principali parametri realizzativi adottati in passato e con riguardo al mantenimento di un adeguato livello di sicurezza per gli utenti lungo il percorso nonché il contenimento del rischio di dissesto.

Sui tracciati delle mulattiere e sentieri importanti con fondo lastricato la sistemazione del fondo deve effettuarsi con materiale locale (pietra) ed ove questo non fosse disponibile per oggettive difficoltà di reperimento e\o trasporto, il ripristino dovrà essere effettuato con materiale drenante compattato.

E' ammesso il mantenimento della luce originale del tracciato mediante pulizia. contenimento ed eventuale eliminazione della vegetazione invadente a bordo sentiero.

Sono vietati allargamenti e modificazioni del tracciato tranne che nei casi di spostamenti a monte in caso di prossimità a cigli di frana (in roccia od in terra) e salvo semplici adattamenti all'uso di macchine agricole di piccoledimensioni. A tale scopo, nelle aree forestali non servite da strade apposite o nelle aree a coltivo. sono ammesse piccole modificazioni strutturali (rampette in prossimità delle alzate di eventuali gradinamenti, realizzazione di rotaie) per favorire il transito di piccole macchine per i lavori agroforestali.

E' esclusa la possibilità di allargamento se il tracciato è vincolato da importanti opere murarie o di contenimento. E dove si ritenesse indispensabile il movimento di macchine di grosse dimensioni dovrà essere progettato un apposito tracciato indipendente.

E consentita l'adozione di protezioni nei tratti più esposti purché con materiali locali e con strutture semplici e lineari (semplici steccati, muretti a secco di altezza limitata)
Ogni intervento di ripristino dovrà essere accompagnato dalla regimazione idrica superficiale con canalizzazioni longitudinali (laterali) e trasversali di adduzione dimensionate in funzione della pendenza e delle caratteristiche geopedologiche dei siti. Sui tracciati che acquisissero notevole rilievo turistico potranno essere ricavate semplici aree per la sosta utilizzando la morfologia del suolo e con arredi semplici in materiale naturale. La segnalazione degli itinerari con valenza escursionistica dev'essere armonizzata con quella riconosciuta dalla LR e comunque non dev'essere eccessiva e dar luogo a proliferazione di cartelli, scritte, targhe. A tale prescrizione ci si deve attenere nell'organizzazione di manifestazioni e gare sportive in cui devono essere utilizzate segnalazioni e delimitazioni provvisorie e perfettamente asportabili.

Tutti i percorsi pedonali oggetto di recupero , ristrutturazione o nuovo impianto devono orientare le proprie caratteristiche geometriche e strutturali come segue:

- larghezza non superiore a mt.2,00;
- pendenza dei tratti non gradonati non superiore al 5%;
- superficie di calpestio in pietra a ciottoli e masselli regolari di bordo in corrispondenza delle alzate dei gradoni ;
- recinzione con muretti in pietra o staccionate in legno di altezza non superiore a metri 1;
- segnaletica secondo i modelli e le tipologie suggerite dalla Regione Liguria per le Aree Protette.

Art 24. Manufatti accessori , attività produttive ed agricole.

La nuova costruzione di serbatoi di raccolta acque piovane e consortili dovrà prevedere la mitigazione dell'impatto estetico mediante occultamento con adeguata vegetazione al margine e comunque collocando le strutture in posizione defilata (ad esempio in prossimità del muro di sostegno). Se i serbatoi sono riempiti con il contributo di piccoli rii od acquedotti locali, realizzare le tubazioni di adduzione in modo ordinato evitando collegamenti di fortuna.
Per le vasche di piccole dimensioni (sia di raccolta che ad uso abbeveratoio) dovrà essere realizzato il rivestimento con pietra a vista apparecchiata o con posa similare. I particolari idraulici di fonti e fontane devono essere possibilmente realizzati in materiale idoneo. E' auspicabile la sistemazione delle aree circostanti fonti e fontane di pregio, inserite su percorrenze pedonali e suscettibili di valorizzazione turistica.
Nel caso di tubazioni fisse o in materiale sintetico, esse dovranno essere occultate, per quanto possibile, in sede propria o posate a ridosso dei muri di sostegno.
Le eventuali condutture in plastica devono essere uniformi in colore e materiale, preferendo elementi in PVC o PE nero ed interrando le tubature primarie e derivate. Nel caso di impianti di irrigazione a sorsi o goccia devono essere poste fuori terra solo i gocciolatoi.

Collettori principali, pompe, centraline ecc, devono essere collocate in piccole strutture ben mascherate.

Art 25. Ricoveri attrezzi e materiali

E' proibita la realizzazione di strutture posticce in plastica, ondulati di vario tipo, materiali di recupero. E' ammesso il recupero e la costruzione ex-novo di ricoveri e di piccole costruzioni in pietra o in legno senza asservimento e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
Coperture: sono ammesse esclusivamente i seguenti materiali: lastre in pietra a spacco di provenienza locale o da valli contigue, tegole rosse, coppi classici.
L'inclinazione delle falde deve riprendere quella originaria e diffusa localmente.
Le gronde ed i pluviali devono essere realizzati in rame. Piccoli elementi di arredo esterno (es. tettoie sopraporta) sono consentiti solo con struttura in materiale leggero (legno e ferro) con disegno semplice e copertura in pietra locale, coppi o tegole marsigliesi .
La copertura piana è consentita solo nei casi di suo utilizzo a giardino pensile o a parcheggio.
Muri esterni; dovrà essere rigorosamente salvaguardata la qualità dei prospetti attraverso il recupero delle murature in pietra faccia a vista eventualmente chiusa con malte tinte in colori conformi alla pietra usata (pietra delle valli locali) o intonaco tinteggiato. Sono interdette le sigillature approssimative. Per i nuovi edifici si applica la medesima prescrizione.
Particolari strutturali (architravi, pilastri, cordoli...) in materiale cementizio devono essere mantenuti al di sotto del piano di facciata in modo da non comparire sui prospetti.
Sono da evitare assolutamente intonaci lisci e falsi rustici (graffiati, lacrimati e simili) nonché gli intonaci plastici. Le murature in pietra rinfazzate in origine devono essere mantenute o riprese con materiali e tecnica conformi all'esistente e comunque dopo valutazione dell'opportunità di scrostatura.

PARTE QUARTA

Art 26. Il distretto di trasformazione

Oltre alle aree sopra descritte, il P.U.C. contiene un Distretto di Trasformazione:

a) Dt1 situato tra le frazioni "Romana" e "Piano Sottano", in località Cà Nuova sulla sponda destra del fiume Bormida dove si prevede anche una nuova viabilità di accesso.

La scelta dell'Amministrazione è stata quella di ampliare l'area artigianale esistente per la localizzazione di un impianto a Biomasse con annesso edificio produttivo di servizio alla stessa per favorire ed incentivare lo sviluppo di energia alternative.

All'interno del Distretto di Trasformazione di Superficie pari a 11.000 mq è consentito il seguente intervento:
nuova costruzione

I.U.I. = 0.5 mq/mq
Superficie massima realizzabile= mq 2000
H max gronda=12.00 mt (escluso volumi tecnici)
H max colmo= 9.00 mt
Distanza dai confini : 6,00 mt
Distanza da strade: secondo P.U.O.
Distanza dai fabbricati di proprietà diversa: 12,00 mt.
Distanza dal fiume: 10 metri
Valutazione impatto acustico

Spazi pubblici per attività collettive, verde e parcheggi pubblici	15% S.A.
Parcheggio a servizio dell'insediamento di uso pubblico	5% S.A.
Parcheggio a servizio dell'insediamento di uso privato	5% S.A.
Verde privato	10% S.A.
Parcheggio privato a servizio della residenza	10% del Volume abitativo

Si prescrive la realizzazione sul confine del distretto, lato fiume, di una barriera vegetale atta a mitigare l'intervento da realizzare nel distretto per favorirne l'inserimento paesistico-ambientale.