
Norme di
conformità
Montà
Urbe
San Pietro d'Olba

NORME GENERALI DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

INDICE:

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. 7
Art. 6. DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI pag. 10

6.1. Superficie agibile (S.A.) – superficie accessoria (S.ACC.) – superficie lorda (S.L.) pag. 10
6.2. Locali interrati pag. 10
6.3. Superficie netta di vendita (S.N.V.) pag. 10
6.4. Volume Virtuale (V.V.) pag. 11
6.5. Lotto asservibile (L.A.) pag. 11
6.6. Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) pag. 11
6.7. Superficie asservita (S.AS.) pag. 11
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. 13
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. 14
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 pag. 15
7.4. Agricola pag. 16
7.5. Produttiva 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. 17

8.1 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE STORICO pag. 17

8.1.1. Manutenzione ordinaria pag. 18

8.1.2. Manutenzione straordinaria pag. 19

8.1.3. Restauro pag. 19

8.1.4. Risanamento conservativo pag. 20

8.1.5. Ristrutturazione edilizia pag. 20

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. 21

8.2 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON STORICO pag. 21

8.2.1. Manutenzione ordinaria pag. 22

8.2.2. Manutenzione straordinaria pag. 23

8.2.3. Risanamento conservativo pag. 24

8.2.4. Ristrutturazione edilizia pag. 24

8.2.5. Interventi di sostituzione edilizia pag. 25

8.2.6. Interventi volti alla ricostruzione di edifici in stato di rudere pag. 25

8.2.7. Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale pag. 25

8.3 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE pag. 25

Art. 9. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. pag. 25

9.1 Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) pag. 26

9.2 Permessi di costruire diretti o denuncia di inizio attività pag. 26

Art. 10. PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI E STRUMENTI ATTUATIVI ADOTTATI PRIMA DELL'ADOZIONE DEL P.U.C. pag. 26

Art. 11. DISCIPLINA RELATIVA AI VINCOLI SUL TERRITORIO pag. 26

11.1 Fasce di rispetto stradale pag. 27

11.2 Fasce di rispetto cimiteriale e zona cimiteriale pag. 27

11.3 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua pag. 28

11.4 Fasce di rispetto degli elettrodotti pag. 28

11.5 Aree destinate alla viabilità pag. 29

11.6 Servizi zonali pag. 29

11.7 Disposizioni in materia di impatto acustico pag. 29

Art. 12. PARCHEGGI PRIVATI pag. 29

Art. 13. DISCIPLINA RELATIVA ALLE DESTINAZIONI COMMERCIALI pag. 30

13.1 Tipologia di vendita pag. 30

13.2 Dotazione minima di parcheggi pertinenziali pag. 30

PARTE PRIMA

PRINCIPI GENERALI

Art 1. Obiettivo

Il Piano Urbanistico Comunale regola la pianificazione del territorio comunale, 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:

a) riqualificazione degli insediamenti per un miglioramento della qualità della vita;
b) organizzazione ed innovazione dei settori produttivi, con particolare riguardo al turismo e al bosco;
c) 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

Prescrizioni sugli interventi permessi nel territorio comunale, ogni intervento deve rispettare:

- le leggi nazionali e regionali in materia.
- i vincoli e le prescrizioni stabilite dalle presenti norme.
- 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;

- gli indici di edificabilità e/o le quantità massime prefissate e i parametri edilizio - urbanistici per categoria e/o per area di intervento;
- i tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente e le relative modalità di attuazione.
- le modalità di attuazione degli interventi con la specificazione delle quote di servizi ad essi afferenti.
- la salvaguardia, la tutela ed il corretto uso del territorio.

Art 3. Organizzazione del piano

Il Piano Urbanistico Comunale, nello specifico, è composto da:

Descrizione fondativa
Documento degli obiettivi
Struttura del piano
Norme di conformità e di congruenza
Disciplina Paesistica di Livello Puntuale
Allegato Assetto Forestale Ambientale
Norme Geologiche di attuazione

Art 4. Elenco delle tavole allegate

Tavole di analisi:

A1: P.R.G. Vigente Scala: 1:10000
A2: P.T.C.P. Assetto insediativo su base C.T.R. Scala 1:10000
A3: P.T.C.P. Assetto vegetazionale su base C.T.R. Scala 1:10000
A4: P.T.C.P. Assetto geomorfologico su base C.T.R. Scala 1:10000
A5: P.R.G. Vigente su P.T.C.P. Assetto insediativo Scala 1:10000
A6: Aree a servizi previste da P.R.G. Vigente Scala 1:10000
A7: Aree a servizi previste da P.R.G. Vigente – realizzate Scala 1:10000
A8: Carta diacronica Scala 1:10000
A9: Proprietà comunali Scala 1:10000
A10: Elettrificazione del territorio su base C.T.R. Scala 1:10000
A11: Collegamenti infrastrutturali sul territorio comunale su base C.T.R. Scala 1:10000
A12: Reti tecnologiche dei centri più importanti su base C.T.R. Scala 1:10000
A13: Identificazione aree metanizzate su base C.T.R. Scala 1:10000
A14: Morfologia del territorio comunale su base C.T.R. Scala 1:10000
A15: Rii vincolati su base C.T.R. Scala 1:10000
A16: Percorsi storici ed escursionistici su base C.T.R. Scala 1:10000
A17: Aree percorse dal fuoco su base C.T.R. Scala 1:10000
A18: Aree gravi dissesti su base C.T.R. Scala 1:10000
A19: Piano d'esondazione dell'Orba su base C.T.R. Scala 1:10000
A20: Vincolo idrogeologico su base C.T.R. Scala 1:10000
A21: Vincolo paesistico ambientale su base C.T.R. Scala 1:10000
A22: Asservimenti su base C.T.R. Scala 1:10000
A23: Destinazione d'uso e n° piani edifici Olba San Pietro su base Catastale Scala 1:2000
A24: Destinazione d'uso e n° piani edifici La Guardia-Campè e Urbe Martina su base Catastale Scala 1:2000
A25: Destinazione d'uso e n° piani edifici Vara Inferiore e Vara Superiore su base Catastale Scala 1:2000
A26: Destinazione d'uso e n° piani edifici Acquabianca e Ciazzadoni su base Catastale Scala 1:2000
A27: Viabilità strade riprese da catastale Olba San Pietro su base Catastale Scala 1:2000
A28: Viabilità strade riprese da catastale La Guardia-Campè e Urbe Martina su base Catastale Scala 1:2000
A29: Viabilità strade riprese da catastale Vara Inferiore e Vara Superiore su base Catastale Scala 1:2000
A30: Viabilità strade riprese da catastale Acquabianca e Ciazzadoni su base Catastale Scala 1:2000

Tavole di P.U.C.

D1: Ambiti, distretti, infrastrutture e servizi. Tavola d'insieme su base C.T.R. Scala 1:10000

D2: Ambiti, distretti. Infrastrutture e servizi Olba S. Pietro – Martina – Ciazzadoni La Guardia Campè – Campeggio su base C.T.R. Scala 1:5000

D3: Ambiti, distretti, infrastrutture e servizi Vara Inferiore – Vara Superiore – Faiallo su base C.T.R. Scala 1:5000

D4: Ambiti, distretti, infrastrutture e servizi Acquabianca Inferiore – Acquabianca Superiore su base C.T.R. Scala 1:5000

D5: Ambiti, distretti, infrastrutture e servizi Olba S. Pietro A1 – Ciazzadoni A7 – La Guardia Campè A8 su base C.T.R. Scala 1:2000

D6: Ambiti, distretti, infrastrutture e servizi Martina Olba A2 su base C.T.R. Scala 1:2000

D7: Ambiti, distretti, infrastrutture e servizi Vara Superiore A4 – Vara Inferiore A3 su base C.T.R. Scala 1:2000

D8: Ambiti, distretti, infrastrutture e servizi Acquabianca Inferiore A5 – Acquabianca Superiore A6 su base C.T.R. Scala 1:2000

D9: Sovrapposizione ambiti, distretti. Infrastrutture e servizi di P.U.C. con P.T.C.P. Assetto insediativo su base C.T.R. Scala 1:10000

D10: Proposta di aggiornamento – variante al P.T.C.P. Assetto insediativo su base C.T.R. Scala 1:10000

D11: Sovrapposizione ambiti, distretti, infrastrutture e servizi di P.U.C. con vincolo idrogeologico. Tematismo cartografico del S.I.T della Provincia di Savona concessione n°52 del 2009 su base C.T.R. Scala 1:10000

D12: Sovrapposizione ambiti, distretti, infrastrutture e servizi di P.U.C. con vincoli paesistico ambientale su base C.T.R. Scala 1:10000

D13: Sovrapposizione ambiti, distretti, infrastrutture e servizi di P.U.C. con aree S.I.C. e Z.P.S. su base C.T.R. Scala 1:10000

D14: Sovrapposizione ambiti, distretti, infrastrutture e servizi di P.U.C. con aree gravi dissesti su base C.T.R. Scala 1:10000

Relazioni

Descrizione Fondativa

Documento degli Obbiettivi

Norme di Generali di conformità e congruità

Disciplina Paesitica

Relazioni geologiche

relazione agronomica e tavole relative

5 . LA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi dell'art. 27 della L.U.R., il territorio Comunale è stato suddiviso in zone corrispondenti alle frazioni principali, ciascuna delle quali è suddivisa in Ambiti di Conservazione e Riqualificazione, Distretti di Trasformazione ed aree a servizi.

Le zone comprendenti gli ambiti di conservazione, riqualificazione, distretti e le aree a servizi sono le seguenti:

TIPO E SIGLA	TOPONIMO RELATIVO
A1	OLBA SAN PIETRO
A2	URBE MARTINA
A3	VARA INFERIORE
A4	VARA SUPERIORE
A5	ACQUABIANCA INFERIORE
A6	ACQUABIANCA SUPERIORE
A7	CIAZZADONI
A8	LA GUARDIA CAMPE'
A9	AREA EX MAWELL
A10 (1)	CAMPEGGIO

(1) Zona totalmente Turistico Ricettivo identificato come T1

Ambiti di conservazione e riqualificazione

TIPO E SIGLA	TOPONIMO RELATIVO	DESCRIZIONE SOMMARIA
Acs	OLBA SAN PIETRO	Centro storico
Acs	MARTINA	Centro storico
Acs	VARA INFERIORE	Centro storico
Acs	VARA SUPERIORE	Centro storico
Acs	ACQUABIANCA	Centro storico
As	CIAZZADONI	Residenziale
As	LA GUARDIA – CAMPE'	Residenziale
As	OLBA SAN PIETRO	Residenziale
As	MARTINA	Residenziale
As	VARA INFERIORE	Residenziale
As	VARA SUPERIORE	Residenziale
As	ACQUABIANCA	Residenziale
As-V	Campeggio ex villaggio Betulla	Residenziale- ambito saturo case vacanze

Ac	Olba San Pietro e Vara Superiore	Aree completamento
AE	La Guardia Campè, Olba San Pietro, Martina, Vara Inferiore, Vara Superiore, Acquabianca	Aree espansione
Arpa	MARASCA BENETIN	Agricola di presidio ambientale
Arpa	CIAZZO	Agricola di presidio ambientale
Arpa	GAMBETTA	Agricola di presidio ambientale
Arpa	VASSURIA	Agricola di presidio ambientale
Arpa	MOGLIAZZE	Agricola di presidio ambientale
Arpa	CIROLA	Agricola di presidio ambientale
Arpa	PRATO DELLE SIGNORE	Agricola di presidio ambientale
Arpa	BUOIO VERDINA PIGIA	Agricola di presidio ambientale
Arpa	RAUGNA	Agricola di presidio ambientale
Arpa	MARINA OLBA	Agricola di presidio ambientale
Va	Su tutto il terriorio	Varianti agricole approvate con variante al P.R.G. Nel 2002 (facenti parte delle ARPA)
Tni	PIGNUN -MONDAMITO	Territori non insediabili
Tni	POGGIO	Territori non insediabili
Tni	GROPPI	Territori non insediabili
Tni	GATTAZZE'	Territori non insediabili
Tni	MUFFONE	Territori non insediabili
Ad 1	Olba San Pietro-Martina	Artigianale
Ad 2	Località La Guardia - Campè	Centrale biomassa
A9	Ex Mawell	Produttiva
T	Su tutto il territorio	Turistico ricettivo

Art 6. Definizione 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)

- 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.
- 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:
  - locali privi dei requisiti per l'agibilità con esclusione dei sottotetti ancorché agibili;
  - le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale);
  - i locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderie e simili;
  - 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:

  f) di cui all'art. 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modifiche;

  g) 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.
- 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.

- 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.

- 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 o area di sub-distretto indica le destinazioni ammesse e quelle eventualmente vietate.
- I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie non sono soggetti ad autorizzazione solo quando la destinazione richiesta è ammessa dalle norme di conformità d'ambito riferite all'area nella quale è compreso l'intervento. In caso di destinazione non consentita, il cambio di destinazione non è assentibile anche se l'intervento non prevede opere edilizie.
- Le destinazioni d'uso fondamentali sono:

  Residenziale (re)

  Turistico ricettiva (ri)

  Commerciale direzionale (cd)

  Agricola (ag)

  Produttiva (pr)

  Servizi pubblici e d'interesse pubblico (sp)

  Attrezzature e impianti pubblici (aip)

  Ogni classe fondamentale è suddivisa in sottoclassi prevalenti:

  7.1 **Residenziale (Re)**

  comprende le seguenti sottoclassi:

  residenze familiari

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

  Le sottoclassi indicate possono comprendere:

  - residenza;
  - piccole attività artigianali compatibili con la residenza;
  - sedi di associazioni e circoli culturali;
  - pubblici esercizi e esercizi commerciali di vicinato;
  - uffici pubblici e privati, studi professionali;
  - istituti di credito;
  - scuole private;
  - parcheggi pertinenziali;

  7.2 **Turistico-ricettiva**

  alberghi

  ostelli

  agriturismo

  Le sottoclassi indicate possono comprendere:

  la residenza dei conduttori l'attività

  attività di ristorazione

  case di riposo

  parcheggi pertinenziali

  per la sottoclasse alberghi esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

  7.3 **Commerciale**

  - esercizi commerciali di vicinato
  - 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.

– impianti di erogazione carburanti

7.4 **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.

7.5 **Produttiva (Pr)**

comprende le seguenti sottoclassi:

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
medie strutture di vendita

7.6 **Servizi pubblici e d'interesse pubblico (sp)**

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

impianti sportivi privati

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**

viabilità
parcheggi
verde pubblico
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 e nelle aree di sub-distretto possono essere introdotte e mantenute; quelle vietate sono tollerate fino al loro esaurimento.

Art 8. Tipi di intervento ammessi

Per tutti gli edifici esistenti è ammesso un aumento di volume del 20% per ogni unità abitativa e per una sola volta per adeguamento igenico sanitario.

Sugli edifici esistenti non ricompresi all'interno dell'ambito Acs è sempre ammessa l'applicazione della legge 24/2001 di recupero dei sottotetti ad uso abitativo.

Art 8.1 Patrimonio edilizio esistente storico

Tutti gli edifici compresi all'interno delle aree contrassegnate dalla sigla Acs e tutti gli edifici costruiti con data antecedente al 1936, sono soggetti al rispetto delle normative e prescrizioni indicate in questo articolo e alle relative prescrizioni della normativa paesistica di livello puntuale.

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:

OPERE INTERNE

Interventi su singole unità immobiliari che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile.

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) senza demolizione e fedele ricostruzione

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.

ART. 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 t*utti gli edifici costruiti con data posteriore al **1936***

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.

8.2.4 Risanamento conservativo

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

8.2.5 Ristrutturazione edilizia

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

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

a) la realizzazione delle infrastrutture necessarie;
b) la sistemazione delle aree da edificare;
c) il soddisfacimento degli standards urbanistici previsti dal P.U.C.;
d) i termini convenzionativi per la realizzazione dell'intervento;
e) 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 PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI E STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI ADOTTATI PRIMA DELL'ADOZIONE DEL P.U.C.

I permessi di Costruire e gli Strumenti Urbanistici attuativi adottati prima dell'azozione del P.U.C. vengono recepito dallo stesso.

Art. 11. 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:

11.1. 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.

11.2. 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:

1. interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, restauro e risanamento conservativo di eventuali edifici esistenti;
2. ampliamenti cimiteriali nelle forme di legge con conseguente traslazione del rispetto cimiteriale;
3. proseguo delle attività in atto;
4. in caso di attività agricola, la realizzazione di manufatto pertinente l'uso agricolo.
5. piccole serre.
6. Uso agricolo e impianto di parcheggi in superficie e di verde sia pubblico che privato.

Non sono ammessi:

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

11.3. 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.

11.4. 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

11.5 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.

11.6 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.

11.7 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. 12. 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. 13. DISCIPLINA RELATIVA ALLE DESTINAZIONI COMMERCIALI

13.1 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

13.2. 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 As, Acs.

CAPITOLO II
normativa d'ambito

Art. 14 Normativa d'ambito pag.35
14.1 Ambiti di conservazione storici (Acs) pag.35
14.1.1 Interventi ammessi pag.35
14.1.2 Modalità di attuazione pag.35
14.1.3 Destinazione d'uso ammessa pag.35
14.2 Ambiti saturi (As) pag.35
14.2.1 Interventi ammessi pag.35
14.2.2 Ambiti Saturi As-V pag.36
14.2.3 Modalità di attuazione pag.36
14.2.4 Destinazione d'uso ammessa pag.37
14.3 Ambiti di completamento (Ac) pag.37
14.3.1 Interventi ammessi pag.37
14.3.2 Modalità di attuazione pag.37
14.3.3 Destinazione d'uso ammessa pag.37
14.4 Ambiti di espansione (AE) pag.37
14.4.1 Interventi ammessi pag.37
14.4.2 Modalità di attuazione pag.37
14.4.3 Destinazione d'uso ammessa pag.37
14.5 Ambiti a destinazione artigianale (Ad) pag.37
14.5.1 Interventi ammessi pag.37
14.5.2 Modalità di attuazione pag.37
14.5.3 Destinazione d'uso ammessa pag.37
14.6 Ambiti Turistico Ricettivo (T) pag.38
14.6.1 Interventi ammessi pag.38
14.6.2 Modalità di attuazione pag.38
14.6.3 Destinazione d'uso ammessa pag.38

14.7Impianti tecnologici (IT) pag.38

14.7.1 Interventi ammessi pag.38

14.7.2 Modalità di attuazione pag.38

14.7.3 Destinazione d'uso ammessa pag.38

CAPITOLO III

Art. 15 Olba San Pietro A1

15.1- IDENTIFICAZIONE: pag. 39
15.2- DESCRIZIONE pag. 39
15.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE pag. 39
15.4-INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTE pag. 39
15.5-SCHEDA DI ZONA OLBA SAN PIETRO A1 pag. 42

Art. 16 Urbe Martina A2

16.1- IDENTIFICAZIONE: pag. 44
16.2- DESCRIZIONE pag. 44
16.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE pag. 44
16.4-INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTE pag. 44
16.5 – SCHEDE DI ZONA URBE MARTINA A2 pag. 46

Art. 17 Vara Inferiore A3

17.1- IDENTIFICAZIONE: pag. 47
17.2- DESCRIZIONE pag. 47
17.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE pag. 47
17.4-INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTE pag. 47
17.5 – SCHEDE DI ZONA VARA INFERIORE A3 pag. 49

Art. 18 Vara Superiore A4

18.1- IDENTIFICAZIONE: pag. 50
18.2- DESCRIZIONE pag. 50
18.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE pag. 50
18.4-INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTE pag. 51
18.5 – SCHEDE DI ZONA VARA SUPERIORE A4 pag. 53

Art. 19 Acquabianca Inferiore A5

19.1- IDENTIFICAZIONE: pag. 55
19.2- DESCRIZIONE pag. 55
19.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE pag. 55
19.4-INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTE pag. 55
19.5 – SCHEDE DI ZONA ACQUABIANCA INFERIORE A5 pag. 56

Art. 20 Acquabianca Superiore A6
20.1- IDENTIFICAZIONE: pag. 57
20.2- DESCRIZIONE pag. 57
20.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE pag. 57
20.4-INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTE pag. 57
20.5 – SCHEDE DI ZONA ACQUABIANCA SUPERIORE pag. 58

Art. 21 Ciazzadoni A7
21.1- IDENTIFICAZIONE: pag. 60
21.2- DESCRIZIONE pag. 60
21.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE pag. 60
21.4-INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTE pag. 60
21.5 – SCHEDE DI ZONA CIAZZADONI A7 pag. 61

Art. 22 La Guardia Campè A8
22.1- IDENTIFICAZIONE: pag. 62
22.2- DESCRIZIONE pag. 62
22.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE pag. 62
22.4- INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTE pag. 62
22.5 – SCHEDE DI ZONA LA GUARDIA CAMPE' pag. 64

Art. 23 Area ex Mawell A9
23.1- IDENTIFICAZIONE: pag. 65
23.2- DESCRIZIONE pag. 65
23.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE pag. 65
23.4-INTERVENTI AMMESSI pag. 65
23.5- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE pag. 65
23.6- MODALITA' DI ATTUAZIONE pag. 65

Art. 24 Campeggio Vallescura A10
24.1- IDENTIFICAZIONE: pag. 65
24.2- DESCRIZIONE pag. 65
24.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE pag. 65
24.4-INTERVENTI AMMESSI pag. 65
24.5- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE pag. 66
24.6- MODALITA' DI ATTUAZIONE pag. 66

Art. 25 AREA Ad2
25.1- IDENTIFICAZIONE: pag. 67
25.2- DESCRIZIONE pag. 67
25.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE pag. 67
25.4- INFRASTRUTTURE pag. 67
25.5-INTERVENTI AMMESSI pag. 68

25.6- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE pag. 68
25.7- MODALITA' DI ATTUAZIONE pag. 68

CAPITOLO IV

Art. 26 Ambiti di riqualificazione di presidio ambientale ARPA
26.1 Identificazione pag. 69
26.2 Descrizione pag. 70
26.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire pag. 70
26.4 Infrastrutture e servizi presenti e previsti pag. 70
26.5 Interventi ammessi pag. 70
26.5.1 Generalità pag.70
26.5.2 Edifici residenziali di nuova edificazione pag. 71
26.5.3 Edifici connessi all'attività agricola di nuova edificazione pag. 72
26.5.3.1 Serre pag. 73
26.5.3.2 Riserve idriche pag. 73
26.5.4 Fabbricati esistenti pag. 74
26.5.5 Aree Va pag. 74
26.6 Destinazioni d'uso ammesse pag. 74
26.7 Modalità di attuazione pag. 74

CAPITOLO V

Art. 27 Territori non insediabili
27.1 Identificazione pag. 76
27.2 Descrizione pag. 77
27.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire pag. 77
27.4 Infrastrutture e servizi presenti e previsti pag. 77
27.5 Interventi ammessi pag. 78
27.6 Disciplina dei fabbricati esistenti pag. 78
27.7 Destinazioni d'uso ammesse pag. 78
27.8 Modalità di attuazione pag. 79

CAPITOLO VI

NORME DI CONGRUENZA

Art. 28 Distretto di Trasformazione
28.1 Identificazione pag. 80
28.2 Descrizione pag. 80
28.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire pag. 80
28.4 Interventi ammessi pag. 80
28.5 Destinazioni d'uso ammesse pag. 80
28.6 Modalità di attuazione pag. 80

Ambiti di tipo T pag.82
Ambiti di tipo Va pag.84

Ambiti di tipo IT pag.85
Varie pag.88

art.14 Normativa d'ambito

14.1 Ambiti di conservazione storici (Acs)

14.1.1 Interventi ammessi

Sono consentiti gli interventi previsti al punto 8.1 all'articolo 8 delle norme generali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia come previsti al punto 8.1.5 (senza demolizione e fedele ricostruzione) devono comunque tendere a mantenere gli elementi architettonici strutturali che definiscono la tipologia degli edifici (volte, archi, sistema dei collegamenti, etc). La sostituzione degli elementi originari deve avvenire solo per le parti non recuperabili e con l'inserimento di nuovi elementi che ripropongano i tipi edilizi dell'architettura semplice che caratterizzano i nuclei (scala a rampa unica, solai in legno, etc)

E' ammessa la suddivisione in più unità abitative se compatibile con le caratteristiche architettoniche del fabbricato, ogni unità abitativa dovrà avere una superficie agibile non inferiore a mq 50.

Per ogni nuova unità abitativa si dovrà reperire gli spazi a parcheggio pertinenziale in misura non inferiore a quanto previsto all'art.12 delle presenti norme.

Qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio pertinenziale sarà possibile versare al comune una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi. Le aree libere non edificate sono considerate asservite alle costruzioni esistenti e destinate a verde privato o, in caso di necessità, a parcheggio pertinenziale.

Non sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. 24/2001.

14.1.2 Modalità di attuazione

Mediante permesso di costruire diretto o denuncia di inizio attività previo conseguimento, per immobili vincolati, di autorizzazione ai sensi del D.Lgs 42/2004.

14.1.3 Destinazione d'uso ammesse

Residenziale (punto 7.1 delle norme generali).

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

14.2 Ambito saturo As

14.2.1 Interventi ammessi

Sugli edifici esistenti degli ambiti saturi sono consentiti gli interventi previsti al punto 8.2 dell'art.8 delle norme generali.

Negli ambiti As è sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso a favore della destinazione residenziale, purchè siano rispettati i parametri relativi alla agibilità (altezze interne nel rispetto del punto 6.12, dimensioni dei vani e rapporto illuminotecnico ai sensi di legge).

In tutti gli interventi comportanti aumento delle unità immobiliari è fatto obbligo ai soggetti attuatori di reperire un posto auto ogni nuova unità immobiliare aggiunta con possibilità di monetizzare tale onere nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di ricavare spazi idonei in loco.

14.2.2 Ambito As-V

Questo ambito è un'area satura costituita da piccoli prefabbricati -case vacanze- con altezze interne inferiori alle normative vigente, tutte condonate, dotate nella quasi totalità di tettoia esterna con piccolo giardino. Queste costruzioni sono state tutte condonate nel 1985 e adesso hanno destinazione residenziale.

All'interno di questo ambito non è concesso ampliamento volumetrico o incremento di alcun tipo.

Sono ammessi solo interventi sino al restauro conservativo.

E' ammessa la sostituzione di materiali incongrui con materiali coerenti all'interno del contesto.

Le ringhiere esterne ammesse sono quelle in legno, i rivestimenti per i tetti metallici non sono ammessi.

Le scale esterne devono essere rivestite in pietra locale.

Colore che elimineranno le roulotte esterne possono chiudere la tettoia esterna attraverso chiusura opaca e trasparente con una percentuale di trasparenza pari al 60% della superficie coperta.

14.2.3 Destinazione d'uso ammesse (Ambito As e As-V)

Residenziale (punto 7.1 delle presenti norme)

14.2.4 Modalità di attuazione (Ambito As e As-V)

Mediante permesso di costruire diretto o denuncia inizio attività.

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

14.3 Ambito di completamento Ac

14.3.1 Interventi ammessi

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti al punto 8.2 dell'art.8 delle Norme Generali. Nelle aree libere il P.U.C. prevede una nuova edificazione nel rispetto della scheda di zonizzazione relativa. Devono essere previsti locali e/o spazi liberi destinati ad autorimessa o parcheggio privato nella misura minima stabilita all'art.12.

La nuova edificazione di cui al presente punto potrà essere accorpata anche ai fabbricati esistenti facenti parte dello stesso ambito Ac

14.3.2 Destinazione d'uso ammesse

Come da scheda di zona

14.3.3 Modalità di attuazione

Come da scheda di zona

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

14.4 Ambito di espansione AE

14.4.1 Interventi ammessi

Nuova costruzione previo permesso di costruire convenzionato con predisposizione Schema di Assetto Urbanistico esteso all'intera zona ove siano previste più di una edificazione, permesso di costruire diretto ove sia previsto un singolo intervento. La convenzione dovrà prevedere la realizzazione della viabilità interna e aree di sosta pubblica in misura di 2.5 mq ogni 25 mq/ab e aree a verde pubblico attrezzato nella misura di 9 mq/ab.

Parametri urbanistico edilizi da scheda di zona

14.4.2 Destinazione d'uso ammesse

Come da scheda di zona

14.4.3 Modalità di attuazione

Come da scheda di zona

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

14.5 AMBITO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE Ad

14.5.1 Interventi ammessi

Sugli edifici esistenti negli ambiti Ad sono ammessi interventi di cui al punto 8.2 dell'art.8 delle Norme Generali. Sono altresì ammessi gli interventi definiti nella scheda di zona relativa.

14.5.2 Destinazione d'uso ammessa

Come da scheda di zona

14.5.3 Modalità di attuazione

Come da scheda di zona

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

14.6 AMBITO TURISTICO RICETTIVO T

14.6.1 Interventi ammessi

Sugli edifici esistenti negli ambiti a destinazione T sono ammessi gli interventi di cui al punto 8.2 dell'art. 8 delle norme generali.

Sono altresì ammessi gli interventi definiti nella scheda di zona relativa.

14.6.2 Destinazione d'uso ammessa

Come da scheda di zona

14.6.3 Modalità di attuzione

Come da scheda di zona

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

14.7 Ambito impianti tecnologici IT

14.7.1 Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di cui ai punti 8.2 - 8.3 dell'art. 8 delle Norme Generali.

14.7.2 Destinazione d'uso ammessa

Come da scheda di zona

14.7.3 Modalità di attuzione

Come da scheda di zona

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

CAPITOLO II

Art.15 Olba San Pietro A1

15.1 - IDENTIFICAZIONE:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
OLBA SAN PIETRO	A1	Centro urbano	340.000 mq

15.2- DESCRIZIONE:

L'ambito comprende le aree più antiche del territorio comunale identificate dagli ambiti Acs, porzioni di tessuto urbano di edificazione più recenti sature e non, As e Ac, aree da destinare a servizi comunali, aree di espansione AE, aree turistiche T, artigianali industriali Ad.
All'interno della zona sono individuati ambiti così definiti per tipo:
Acs, As, Ac, Ae, T, PU, Ad, F, Ppu, Vpa

15.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE

Gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- Consolidamento e rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali;
- Il recupero degli edifici di pregio storico-architettonico ancora presenti nel centro urbano con particolare riferimento al borgo della Ferriera e agli edifici della Rivetta nonché la Piazza San Pietro e la conservazione dei caratteri in esso presenti;
- Il mantenimento ed il recupero dei percorsi storici segnati sulla tavola relativa con il recupero del ponte romano;
- La salvaguardia del centro abitato del borgo della Ferriera mediante l'istituzione di aree protette Ars non edificabili a tutela dell'alveo del Fiume Orba;
- Area a parcheggio a servizio del cimitero.

15.4-INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTE

d) Servizi Socio – Culturali

Palazzo Comunale

Sono ammessi interventi di restauro e di ampliamento sull'attuale sedime per mezzo di Permesso di costruire o D.I.A. L'ampliamento è previsto sull'area retrostante con progettazione preliminare unitaria dell'area a verde pubblico e progettazione definitiva delle singole infrastrutture.

Caserma dei Carabinieri

Croce Bianca

Polizia municipale

Ufficio postale

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

e) Servizi Religiosi

Parrocchia di San Pietro

Ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che includano anche le pertinenze esterne, modalità di attuazione: progettazione a stralci

Oratorio

Ammessi interventi di restauro

f) Verde destinato ad attività sportiva, gioco, parco (F)

Area F3, verde pubblico attrezzato (Vpa 5 e 6) e parcheggio pubblico (Ppu 6) lungo la via Vrera

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato con strutture ricettive, possibilità di creare un collegamento che permetta di baipassare il rio, realizzazione di parcheggi lungo la via, creazione nuova struttura ricettiva polifunzionale, mantenimento dell'area polivalente già presente.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato e del parcheggio pubblico seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F4 destinata a verde pubblico angolo (Vpa 7) tra Via Savona, Via Montà

Indicazioni: conservazione del verde pubblico attrezzato presente, manutenzione delle attrezzature per il gioco, recupero della vegetazione presente.

Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

Area F5 destinata a verde pubblico situata sulla Piazza di Olba San Pietro (Vpa 8)

Indicazioni: sostituzione del manto arboreo e manutenzione ordinaria e straordinaria degli elementi di arredo esistenti.

Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

Area F6, verde pubblico attrezzato (Vpa9) e parcheggio pubblico (Ppu 7) zona compresa tra il Borgo della Ferriera e via Guglielmo Marconi

Indicazioni: realizzazione verde pubblico attrezzato ponendo particolare attenzione al percorso storico, che da esso nasce e arriva sino al vecchio Mulino, tale progettazione non può prescindere da un'analisi storica dell'individuazione del "Beo" (vedere analisi storica allegata alla descrizione fondativa) per il mantenimento dei caratteri storici peculiari dell'area.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F9 destinata a verde pubblico (Vpa 13 e Ppu 11) attrezzato situata alle spalle della sede comunale

Indicazioni: conservazione del verde agricolo presente e recupero delle alberature esistenti.

Attuazione: progetto preliminare unitario, progettazione definitiva a stralci.

Area di sosta limitrofa sede postale (Ppu 16)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dalla via Savona, obbligo realizzazione fascia verde di rispetto alla sede stradale dotata di marciapiede.

Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

Area di sosta lungo Via Stefano Remorino (Ppu 15) vicino T4-T3

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dalla via.
Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.
Area di sosta in prossimità della sede comunale(Ppu 18 e Ppu 19)
Indicazione: nelle sedi indicate nella tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dall'attuale strada provinciale.
Attuazione: realizzazione autonoma l'una rispetto all'altra

Area di sosta a nord della caserma dei carabinieri (Ppu 11)
Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con nuovo accesso dalla strada provinciale.
Attuazione: realizzazione mediante progetto unitario con aree AE limitrofe, mediante permesso di costruire convenzionato.

Aree di sosta limitrofe al cimitero (Ppu 13-Ppu14)
Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con nuovo accesso dalla strada provinciale, ponendo attenzione alla strada privata esistente.
Attuazione: realizzazione autonoma l'una rispetto all'altra.

Sistemazione delle Piazze:
Piazza San Pietro
Indicazioni: eliminare attuale parcheggio che verrà spostato a lato della Chiesa, sistemazione più idonea del Menhir e della fontana della Piazza. Abbattimento barriere architettoniche.

g) Viabilità

La viabilità in progetto è la seguente: nuovo collegamento strada provinciale Urbe – Sassello con zona AE, nuovo accesso area verde pubblico e parcheggio pubblico (zona F9), potenziamento Via Guglielmo Marconi e relativo ponte di attraversamento sul torrente Orba, riqualificazione del sentiero storico (strada Impero) indicato nella cartografia.
Attuazione: progettazione preliminare unitaria e definitiva a stralci di iniziativa pubblica o privata attraverso l'apporto di AE, le previsioni di P.U.C. devono essere verificate da rilevamenti puntuali planialtimetrici.
La rete principale di viabilità deve essere dotata di percorrenze pedonali protette e di zone di attraversamento pedonale ponendo particolare attenzione ai nodi principali di traffico.
La rete secondaria deve essere recuperata ove necessario con idonea pavimentazione ed eventualmente si deve effettuare la regolamentazione o limitazione del traffico.
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al ponte romano limitando il traffico ai soli pedoni.

15.5 SCHEDA DI ZONA OLBA SAN PIETRO A1

AMBITO	Regime d'intervento	Destinazione art. N.G	Indice di utilizzazione insediativa mq/mq	Dc (m)	Df (M)	Piano	H max (m)	Nuova S.A. (mq)	Abitanti		Peso insediativo
									Insediati (2)	Insediabili	
Acs	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	-	C.c.	C.c.	Es	Es	-	1222	35	1257
As	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	-	5 (1)	10(2)	Es	Es	-			
Ac	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	20% esistente	5	10	2	8,00	925	15	37	52
AE	SAU – PdCc	Punto 7.1 art.7	0,05	5	10	2	8,00	1.525		61	61
T	PdC - DIA	Punto 7.2 art.7	-	C.c.	C.c.	Es	Es	-	54	4	58
IT	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	-	-	-			-			

Ae= allineamento esistente

C.c. =Codice civile

Es= esistente

(1)= allineamento esistente nei casi di demolizione e ricostruzione (lettera e punto 8.2.4 Norme Generali)

(2)= comprensivi di residenti e stagionali

Servizi Pubblici

	A1 Olba San Pietro		totali parziali
F3	Vpa 5	1.015,00 mq	1.512,00 mq
	Vpa 6	497,00 mq	
	Ppu 6	790,00 mq	790,00 mq
F4	Vpa 7	341,00 mq	341,00 mq
F5	Vpa 8	56.00 mq	56.00 mq
F6	Vpa 9	439,00 mq	439,00 mq
	Ppu 7	2.281,00 mq	2.281,00 mq
F7	Vpa 10	24.074,00 mq	24.074,00 mq
	Ppu 8	379,00 mq	379,00 mq
F8	Vpa 11	4.331 mq	5.487,00 mq
	Vpa 12	1.156 mq	
	Ppu 9	1.150,00 mq	2.409,00 mq
	Ppu 10	1.259,00 mq	
F9	Vpa 13	1.889,00 mq	1.889,00 mq
	Ppu 11	480,00 mq	480,00 mq
	Vpa 14	8.906 mq	8.906 mq
	Ppu 12	708,00 mq	708,00 mq
	Ppu 13	1.661,00 mq	1.661,00 mq
	Ppu 14	100,00 mq	100,00 mq
	Ppu 15	91,00 mq	91,00 mq
	Ppu 16	69,00 mq	69,00 mq
	Ppu 17	1.056,00 mq	1.056,00 mq
	Ppu 18	312,00 mq	312,00 mq
	Ppu 19	416,00 mq	416,00 mq
	Ppu 20	220,00 mq	220,00 mq

Art. 16 Urbe Martina A2

16.1 IDENTIFICAZIONE:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
URBE MARTINA	A2	Centro urbano	113.700 mq

16.2- DESCRIZIONE:

Comprende le aree più antiche identificate dai sub ambiti Acs, porzioni di tessuto urbano di edificazione più recenti sature e non, As , aree da destinare a servizi comunali, aree di espansione AE, aree turistiche T ed agricole Va, Ar.

All'interno della zona sono individuati Sub ambiti così definiti per tipo:

Acs, As, AE, T, Ad, F, Ppu, Vpa

16.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE

Gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- Consolidamento e rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali;
- Il recupero degli edifici di pregio storico-architettonico ancora presenti nel centro urbano con particolare riferimento agli edifici della Rivetta nonché la Piazza della Chiesa San Giacomo;
- Il mantenimento ed il recupero dei percorsi storici segnati sulla tavola relativa;
- Sviluppo dell'area da destinarsi a verde pubblico lungo l'Orba ;
- Realizzazione aree per la sosta e recupero dei percorsi pedonali interni;

16.4- INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTE

a) Servizi Socio – Culturali

Ufficio postale

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per mezzo di D.I.A.

Casa di cura Comunale

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro o risanamento conservativo.

Biblioteca

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

b) Servizi Religiosi

Parrocchia di San Giacomo

Ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che includano anche le pertinenze esterne, modalità di attuazione: progettazione a stralci

c) Verde destinato ad attività sportiva, gioco, parco (F)

Area F10, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico (Ppu 21, Vpa 15) lungo la sponda destra del fiume Orba

Indicazioni:mantenimento dell'attuale complesso sportivo, possibilità di raddoppiare, come da progetto in atto, la tribuna esistente, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio adibito a spogliatoio.
Progetto di estensione dell'attuale percorso pedonale che dal parcheggio pubblico conduce all'area verde.
Individuazione mediante segnaletica degli stalli del parcheggio pubblico già presente.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F11 verde pubblico attrezzato sulla Rivetta (Vpa16, Ppu 22)

Indicazioni: manutenzione area a verde pubblico attrezzato mediante incremento specie arboree presenti, sostituzione del manto erboso presente, sostituzione e/o manutenzione dei giochi bimbi presenti.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato e del parcheggio pubblico seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F12, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico (Ppu 23-24, Vpa 17, Vpa 18) a sud est della Chiesa

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato, necessità di potenziare la strada di accesso, realizzazione di parcheggi lungo la via e nelle immediate vicinanze della Parrocchia.
Mantenimento, integrazione del filare di alberi come da indicazione grafica sulla tavola relativa, porre particolare attenzione al parcheggio limitrofo alla Parrocchia, essi dovranno essere realizzati assieme all'alberatura di progetto.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area di sosta in prossimità del cimitero (Ppu27)

Indicazione: nelle sedi indicate nella tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dall'attuale strada provinciale.
Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

d) Sistemazione delle Piazze:

Piazza Parrocchia San Giacomo

Indicazioni: completamento attuale parcheggio, manutenzione della fontana presente, pavimentazione in porfido della Piazza.

16.5 Scheda zona Urbe Martina A2

AMBITO	Regime d'intervento	Destinazione art. N.G	Indice di utilizzazione insediativa mq/mq	Dc (m)	Df (m)	Piano	H max (m)	Nuova S.A. mq	Abitanti		Peso insediativo
									Insediati (4)	Insediabili	
Acs	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	-	C.c.	C.c.	Es	Es		527	15	542
As	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	-	5(1)	10(1)	Es	Es				
Ac	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	0,30 (2)	Ae	A	1	3,00	250(3)	-	-	-
AE	SAU – PdC	Punto 7.1 art.7	0,05	5	10	2	8,00	1.250	-	50	50
T	PdC - DIA	Punto 7.2 art.7	-	C.c.	C.c.	Es	Es	-			

Ae= allineamento esistente

A= aderenza

C.c. =Codice civile

Es= esistente

(1)=allineamento esistente nei casi di demolizione e ricostruzione

(2)=indice applicabile su superficie libera di 85 mq calcolata nel rispetto del punto 6.7.2 dell'art.6 delle Norme generali

(3) superficie accessoria da destinare ad autorimessa

(4)comprensivo di residenti e stagionali

Aree a Servizi

	A2 Urbe Martina		totali parziali
F10	Vpa 15	9.084,00 mq	9.084,00 mq
	Ppu 21	324,00 mq	324,00 mq
F11	Vpa 16	364,00 mq	364,00 mq
	Ppu 22	135,00 mq	135,00 mq
F12	Vpa 17	2.134,00 mq	2.853,00 mq
	Vpa 18	719,00 mq	
	Ppu 23	253,00 mq	675,00 mq
	Ppu 24	422,00 mq	
	Vpa 19	82,00 mq	82,00 mq
	Ppu 25	919,00 mq	919,00 mq
	Ppu 26	234,00 mq	234,00 mq
	Ppu 27	1.027,00 mq	1.027,00 mq

Art. 17 Vara Inferiore A3

17.1- IDENTIFICAZIONE:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
VARA INFERIORE	A3	Centro urbano	91.875 mq

17.2- DESCRIZIONE:

comprende le aree più antiche identificate dai sub ambiti Acs, porzioni di tessuto urbano di edificazione più recenti sature e non, As e Ac, aree da destinare a servizi comunali, aree di espansione AE, turistiche T ed agricole Va, Ar.

All'interno della zona sono individuati Sub ambiti così definiti per tipo:

Acs, As, AE, T, Va, F, Ppu, Vpa,.

17.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE

Gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- Consolidamento e rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali e attraverso l'espansione delle aree rimaste inedificati all'interno del centro (Aree AE).
- Il recupero dei pochi edifici di pregio storico-architettonico ancora presenti nel centro urbano;

- Il potenziamento e la creazione di un'area da destinarsi a verde pubblico (F17).

17.4INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTI

a) Servizi Socio – Culturali

Museo dell'arte contadina

b) Servizi Religiosi

Parrocchia di S. Gualberto

Ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che includano anche le pertinenze esterne, modalità di attuazione: progettazione a stralci

c) Verde destinato ad attività sportiva, gioco, parco (F)

Area F22, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico (Ppu 48, Ppu49, Vpa 33) lungo la strada provinciale

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato con strutture ricettive e precisamente realizzazione di parco giochi, area a pic-nic, necessità di creare un collegamento che permetta accesso idoneo all'area con realizzazione di parcheggi lungo la via, mantenimento della vegetazione esistente.
Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F21 verde pubblico attrezzato lungo la strada per Vara Superiore (Vpa32) e parcheggio pubblico (Ppu 47)

Indicazioni: realizzazione verde pubblico attrezzato ponendo particolare attenzione alle diverse quote del terreno rispetto alla strada Provinciale ed alla presenza della vegetazione esistente
Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

d) Parcheggi (Ppu)

Attuazione: progettazione preliminare per area individuata e definita per stralci funzionali; iniziativa pubblica o privata, nei casi in cui l'area destinata alla sosta sia compresa all'interno di aree F o AE, la realizzazione è vincolata ad una verifica di fattibilità complessiva che tenga conto dell'eventuale viabilità in progetto o da potenziare prevista dal P.U.C.

Area di sosta in prossimità della Parrocchia (Ppu 50)

Indicazione: nelle sedi indicate nella tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dall'attuale strada provinciale.
Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

Area di sosta a sud dell'area AE della strada comunale Piano Vara Inferiore (Ppu 52)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con nuovo accesso dalla strada.
Attuazione: realizzazione mediante progetto unitario area AE limitrofa, mediante permesso di costruire convenzionato.

Area di sosta limitrofa rio Tascere (Ppu 51)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dalla via.

Attuazione: realizzazione mediante progetto unitario aree AE limitrofe, mediante permesso di costruire convenzionate.

h) Viabilità

Attuazione: progettazione preliminare unitaria e definitiva a stralci di iniziativa pubblica o privata attraverso l'apporto di AE, le previsioni di P.U.C. devono essere verificate da rilevamenti puntuali planialtimetrici.

La rete principale di viabilità deve essere dotata di percorrenze pedonali protette e di zone di attraversamento pedonale ponendo particolare attenzione ai nodi principali di traffico.

La rete secondaria deve essere recuperata ove necessario con idonea pavimentazione ed eventualmente si deve effettuare la regolamentazione o limitazione del traffico.

La viabilità in progetto è la seguente: potenziamento tratto evidenziato nella tavola con collegamento diretto Zona AE, potenziamento strada comunale Piano - Vara Inferiore con Strada Vecchia.

17.5SCHEDA di zona Vara Inferiore A 3

AMBITO	Regime d'intervento	Destinazione art. N.G	Indice di utilizzazione insediativa (mq/mq)	Dc (m)	Df (m)	Piano	H max (m)	Nuova S.A. (mq)	Abitanti		Peso insediativo
									Insediati (2)	Insediabili	
Acs	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	-	Cc	Cc	Es	Es	-	281	12	293
As	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	-	5 (1)	10(1)	Es	Es				
AE	SAU – PdC	Punto 7.1 art.7	0,05	5	10	2	8,00	1.175	-	47	47
T	PdC - DIA	Punto 7.2 art.7	-	5	10	Es	Es		58	-	58

Ae= allineamento esistente

A= aderenza

C.c. =Codice civile

Es= esistente

(1)=allineamento esistente nei casi di demolizione e ricostruzione (lettera e punto 8.2.4 art.8 Norme Generali)

(2)=comrensivi in residenti e stagionali

Servizi Pubblici

	A3 Vara Inferiore		totali parziali
F21	Vpa 32	2.435,00 mq	2.435,00 mq
	Ppu 47	48,00 mq	48,00 mq
F22	Vpa 33	10.493,00 mq	10.493,00 mq
	Ppu 48	451,00 mq	991,00 mq
	Ppu 49	540,00 mq	
	Vpa 34	1.613,00 mq	1.613,00 mq
	Ppu 50	309,00 mq	309,00 mq
	Ppu 51	693,00 mq	693,00 mq
	Ppu 52	745,00 mq	745,00 mq

ART.18 VARA SUPERIORE A4

18.1- IDENTIFICAZIONE:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
VARA SUPERIORE	A4	Centro urbano	255.827 mq

4.2- DESCRIZIONE:

L'ambito ACR 1 – centro urbano- comprende le aree più antiche identificate dai sub ambiti Acs, porzioni di tessuto urbano di edificazione più recenti sature e non, As e Ac, aree da destinare a servizi comunali, aree di espansione AE, turistiche T e agricole Va, Ar.

All'interno della zona sono individuati Sub ambiti così definiti per tipo:

As, Ac, Ae, T, F, Ppu, Vpa.

18.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE

Gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- Consolidamento e rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali e l'incremento volumetrico dei lotti rimasti liberi (AE).
- Recupero edifici esistenti ed il potenziamento delle aree verdi esistenti;
- Realizzazione di aree da destinarsi a parcheggio.

18.4- INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTE

a) Servizi Socio – Culturali

Magazzini Comunali

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ampliamento sull'attuale sedime per mezzo di permesso di costruire o D.I.A. L'ampliamento è previsto sull'area retrostante.

Attuazione: permesso di costruire o D.I.A.

Asilo nido

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo.

Attuazione: D.I.A.

Bocciofila Comunale

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo sostituzione dell'attuale recinzione e manutenzione del percorso di accesso con elementi naturalistici.

Attuazione: D.I.A.

b) Servizi Religiosi

Parrocchia di Nostra Signora della Visitazione

Ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che includano anche le pertinenze esterne, modalità di attuazione: progettazione a stralci (punto 4.5.1 pag. 63 delle presenti norme di conformità).

c) Verde destinato ad attività sportiva, gioco, parco (F)

Area F16 verde pubblico attrezzato (Vpa 26), pista polivalente a monte della strada principale per Acquabianca e Ppu 34-35-36

Indicazioni: realizzazione nuova viabilità pedonale di accesso all'area con parcheggio pubblico.

Integrazione dell'area in progetto con area a verde limitrofa da trasformarsi in zona pic-nic. Mantenimento della vegetazione esistente.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato e del parcheggio pubblico seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F17-F18 verde pubblico attrezzato (Vpa 27-28) e parcheggio pubblico(Ppu 37-39) nei pressi dell'asilo lungo Rio Lancion

Indicazioni: manutenzione del campo da calcio e del laghetto presente, realizzazione percorsi naturalistici di attraversamento dell'area. Realizzazione di due aree di sosta con accesso diretto dalle rispettive strade, potenziamento strada inferiore.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato e del parcheggio pubblico seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F19 destinata a verde pubblico attrezzato(Vpa 29)

Indicazioni: conservazione del verde presente e recupero delle alberature esistenti.

Attuazione: progetto preliminare, progettazione definitiva.

Area F20 verde pubblico attrezzato (Vpa 30) e parcheggio pubblico (Ppu 40)

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato (Vpa 20) con creazione di aree a pic-nic, possibilità di creare con elementi naturalistici un collegamento che permetta di oltrepassare il rio, realizzazione di parcheggi lungo la via (PPu 30), realizzazione filari alberati come da indicazione grafica sulle relative tavole di P.U.C.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato e del parcheggio pubblico seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

d) Parcheggi (Ppu)

Attuazione: progettazione preliminare per area individuata e definita per stralci funzionali; iniziativa pubblica o privata, nei casi in cui l'area destinata alla sosta sia compresa all'interno di aree F o AE, la realizzazione è vincolata ad una verifica di fattibilità complessiva che tenga conto dell'eventuale viabilità in progetto o da potenziare prevista dal P.U.C.

Area di sosta in prossimità magazzini comunali (Ppu 42)

Indicazione: nelle sedi indicate nella tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dall'attuale strada provinciale.

Attuazione: realizzazione mediante convenzione con zona adiacente AE.

Area di sosta ad est dell'albergo lungo la strada Provinciale San Pietro, Vara Superiore (Ppu 43)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con nuovo accesso dalla strada provinciale e dalla via interna.

Attuazione: progettazione preliminare, definitiva.

Area di sosta limitrofa area verde pubblico attrezzato (asilo) (Ppu 38-44)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine con accesso diretto dalla via.

Attuazione: progettazione preliminare, definitiva.

Area di sosta (Ppu 45-46)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine con accesso diretto dalla via.

Attuazione: progettazione preliminare, definitiva.

Area di sosta nei pressid el cimitero(Ppu 41)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine con accesso diretto dalla via.

Attuazione: progettazione preliminare, definitiva.

e) Sistemazione delle Piazze:

Piazza Parrocchia Nostra Signora della Visitazione

Indicazioni: sostituzione della pavimentazione attuale con tozzetti di porfido o materiale similare, mantenimento alberatura presente, sostituzione attuale ringhiera di protezione, sostituzione ed inserimento di elementi di arredo urbano.

18.5 SCHEDA DI ZONA Vara Superiore A4

AMBITO	Regime d'intervento	Destinazione art. N.G.	Indice di utilizzazione insediativa mq/mq	Dc (m)	Df (m)	Piano	H max (m)	Nuova S.A. (mq)	Abitanti		Peso insediativo
									Insediati (2)	Insediabili	
Acs	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	-	Cc	Cc	Es	Es		995	17	1.012
As	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	-	5(1)	10(1)	Es	Es				
Ac	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	0,05	5	10	2	8,00	1.750	-	70	70
AE	SAU – PdC	Punto 7.1 art.7	0,05	5	10	2	8,00	600	-	24	24
T	PdC - DIA	Punto 7.2 art.7	-	Es	Es	Es	Es				

Ae= allineamento esistente

A= aderenza

C.c. =Codice civile

Es= esistente

(1)=allineamento esistente nei casi di demolizione e ricostruzione (lettera e punto 8.2.4 art.8 Norme Generali)

(2)=comprensivi di residenti e stagionali

servizi pubblici

	A4 Vara Superiore		totali parziali
F16	Vpa 26	5.493,00 mq	5.493,00 mq
	Ppu 34	1.551,00 mq	2.063,00 mq
	Ppu 35	195,00 mq	
	Ppu 36	317,00 mq	
F17	Vpa 27	6.263,00 mq	6.263,00 mq
	Ppu 37	429,00 mq	613,00 mq
	Ppu 38	184,00 mq	
F18	Vpa 28	601,00 mq	601,00 mq
	Ppu 39	92,00 mq	92,00 mq
F19	Vpa 29	861,00 mq	861,00 mq
F20	Vpa 30	3.705,00 mq	3.705,00 mq
	Ppu 40	626,00 mq	626,00 mq
	Vpa 31	683,00 mq	683,00 mq
	Ppu 41	1233,00 mq	1233,00 mq
	Ppu 42	405,00 mq	405,00 mq
	Ppu 43	384,00 mq	384,00 mq
	Ppu 44	746,00 mq	746,00 mq
	Ppu 45	434,00 mq	434,00 mq
	Ppu 46	516,00 mq	516,00 mq

19 ACQUABIANCA INFERIORE A 5

19.1- IDENTIFICAZIONE:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
ACQUABIANCA INFERIORE	A 5	Centro urbano	16.500 mq

19.2- DESCRIZIONE:

Comprende porzioni di tessuto urbano di edificazione più recenti sature As, aree da destinare a servizi comunali.

All'interno della zona sono individuati gli ambiti così definiti per tipo:

As, Ppu, Vpa.

19.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE

Gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- sono la salvaguardia dell'abitato di Acquabianca Inferiore attraverso interventi che comportino una diminuzione del rischio geologico e nel caso in cui non fosse possibile permettere agli abitanti di spostare i volumi in aree sicure.

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

19.4- INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTE

a) Servizi Socio – Culturali

non presenti

b) Servizi Religiosl

non presenti

c) Verde destinato ad attività sportiva, gioco, parco (F)

Area F13 destinata a verde pubblico attrezzato (Vpa 20-21) e parcheggio pubblico (Ppu 28) in Località Piano d'Acquabianca

Indicazioni: realizzazione area a verde pubblico e parcheggio con accesso diretto da via Martina/Acquabianca, realizzazione di aree attrezzate per il pic-nic, recupero delle parti arboree con particolare alle specie arboree presenti.

Attuazione: progetto preliminare unitaria del verde pubblico attrezzato e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F14-15 verde pubblico attrezzato (Vpa 22-23-24) e parcheggio pubblico Ppu 29 a valle di via Martina – Acquabianca

Indicazioni: realizzazione area a verde pubblico e parcheggio con accesso diretto da via Martina/Acquabianca, realizzazione di aree attrezzate per il pic-nic, strutture polivalenti.

Attuazione: progetto preliminare unitaria del verde pubblico e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

d) Parcheggi (Ppu)

Attuazione: progettazione preliminare per area individuata e definita per stralci funzionali; iniziativa pubblica o privata, la realizzazione è vincolata ad una verifica di fattibilità complessiva che tenga conto dell'eventuale viabilità in progetto o da potenziare prevista dal P.U.C.

Area di sosta (Ppu30-31-32-33)

Indicazione: nelle sedi indicate nella tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dall'attuale strada provinciale.

Attuazione: progettazione preliminare, definitiva.

Area di sosta in prossimità Chiesa San Rocco (Ppu29)

Indicazione: nelle sedi indicate nella tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dall'attuale strada provinciale.

Attuazione: progettazione preliminare, definitiva.

19.5 SCHEDA DI ZONA ACQUABIANCA INFERIORE A5

AMBITO	Regime d'intervento	Destinazione art. N.G.	Indice di utilizzazione insediativa mq/mq	Dc (m)	Df (m)	Piano	H max (m)	Nuova S.A. (mq)	Abitanti		Peso insediativo
									Insediati (2)	Insediabili	
As (1)	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	-	Cc	Cc	Es	Es	-	107	-	107

C.c. =Codice civile

Es= esistente

(1)=sono ammessi solo gli interventi previsti dalla normativa geologica

(2)=comprensivi di residenti e stagionali

Gli edifici demoliti potranno essere ricostruiri in altro sito, stabile dal punto di vista geologico, in ambito ARPA. In tale caso il P.U.C. consente un incremento ulteriore del 20% rispetto all'ampliamento consentito nel punto 14.2.1 per gli edifici esistenti in ambito As. In caso di ri-edificazione si potrà derogare dal lotto minimo previsto dalla relativa normativa d'ambito negli ambiti ARPA ma dovranno essere rispettate le distanze dal confine e fabbricati esistenti.

Aree a servizi

	A5 Acquabianca Inferiore		totali parziali
F13	Vpa 20	557,00 mq	1.979,00 mq
	Vpa 21	1422,00 mq	
	Ppu 28	814,00 mq	814,00 mq

ART. 20 ACQUABIANCA SUPERIORE A6

20.1- IDENTIFICAZIONE:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
ACQUABIANCA SUPERIORE	A 6	Centro urbano	98.800 mq

20.2- DESCRIZIONE:

Comprende le aree più antiche identificate dai sub ambiti Acs, porzioni di tessuto urbano di edificazione più recenti sature e non, As e Ac, aree da destinare a servizi comunali, aree di espansione E e distretti di trasformazione.

All'interno della zona sono individuati Sub ambiti così definiti per tipo:

Acs, As, Ac, AE, DT, Ar, F, Ppu, Vpa,.

20.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE

Gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- Consolidamento del ruolo del centro urbano attualmente mancante, in particolare attraverso l'insediamento in esso di funzioni commerciali e di attività artigianali ed il potenziamento dell'abitato attraverso i sub ambiti AE ed Ac;
- Incremento e realizzazione aree a verde pubblico attrezzato;

20.4- INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTI

e) Servizi Socio – Culturali

Edificio scolastico/ambulatorio

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. Recupero dell'area verde circostante e potenziamento del percorso di accesso retrostante con progettazione preliminare unitaria dell'area a verde pubblico e progettazione definitiva delle singole infrastrutture.

f) Servizi Religiosi

Parrocchia di San Rocco

Ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che includano anche le pertinenze esterne, modalità di attuazione: progettazione a stralci

g) Verde destinato ad attività sportiva, gioco, parco (F)

Area F13 destinata a verde pubblico attrezzato (Vpa 20-21) e parcheggio pubblico (Ppu 28) in Località Piano d'Acquabianca

Indicazioni: realizzazione area a verde pubblico e parcheggio con accesso diretto da via Martina/Acquabianca, realizzazione di aree attrezzate per il pic-nic, recupero delle parti arboree con particolare alle specie arboree presenti.

Attuazione: progetto preliminare unitaria del verde pubblico attrezzato e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Area F14-15 verde pubblico attrezzato (Vpa 22-23-24) e parcheggio pubblico Ppu 29 a valle di via Martina – Acquabianca

Indicazioni: realizzazione area a verde pubblico e parcheggio con accesso diretto da via Martina/Acquabianca, realizzazione di aree attrezzate per il pic-nic, strutture polivalenti.

Attuazione: progetto preliminare unitaria del verde pubblico e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

h) Sistemazione delle Piazze:

Piazza San Rocco

Indicazioni: eliminare attuale parcheggio sull'area prospiciente la Chiesa che verrà realizzato in due aree limitrofe

i) Viabilità

La viabilità in progetto è la seguente: nuovo accesso distretto di trasformazione, potenziamento strada vicinale di Colletta e realizzazione nuova sede stradale che conduce al DT1.

Attuazione: progettazione preliminare unitaria e definitiva a stralci di iniziativa pubblica o privata attraverso l'apporto di AE, le previsioni di P.U.C. devono essere verificate da rilevamenti puntuali planialtimetrici.

La rete principale di viabilità deve essere dotata di percorrenze pedonali protette e di zone di attraversamento pedonale ponendo particolare attenzione ai nodi principali di traffico.

La rete secondaria deve essere recuperata ove necessario con idonea pavimentazione ed eventualmente si deve effettuare la regolamentazione o limitazione del traffico.

20.5 SCHEDA DI ZONA ACQUABIANCA SUPERIORE A6

AMBITO	Regime d'intervento	Destinazione art. N.G.	Indice di utilizzazione insediativa mq/mq	Dc (m)	Df(m)	Piano	H max (m)	Nuova S.A. mq	Abitanti		Peso insediativo
									Insediati (2)	Insediabili	
As	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	-	5 (1)	10 (1)	Es	Es	-	361	10	371
AE	SAU –	Punto 7.1	0,05	5	10	2	8,00	1.250	-	50	50

	PdCc	art.7									
Dt(3)	P.U.O-P.d.C.	Punto 7.1 art.7	0,05	5	10	2	8,00	1.000	-	40	40

C.c. =Codice civile

Es= esistente

(1)=allineamento esistente nei casi di demolizione e ricostruzione (lettera e punto 8.2.4 art.8 Norme Generali)

(2)=comprensivo di residenti e stagionali

(3)= vedere art. 28 norme di congruenza

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

Aree a servizi

	A6 Acquabianca Superiore		totali parziali
F14	Vpa 22	3.031,00 mq	3.781,00 mq
	Vpa 23	750,00 mq	
F15	Vpa 24	4.586,00 mq	4.586,00 mq
	Ppu 29	1.221,00 mq	1.221,00 mq
	Vpa 25	1.927,00 mq	1.927,00 mq
	Ppu 30	1.995,00 mq	1.995,00 mq
	Ppu 31	1.269,00 mq	1.269,00 mq
	Ppu 32	451,00 mq	451,00 mq
	Ppu 33	381,00 mq	381,00 mq

ART. 21 CIAZZADONI A7

21.1- IDENTIFICAZIONE:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
CIAZZADONI	A7	Residenziale	56.903 mq

21.2- DESCRIZIONE:

L'ambito residenziale- coincide con le aree realizzate nel boom edilizio del dopoguerra che colpì il Comune, l'area è caratterizzata dalla pressoché assenza totale di funzioni diverse dalla residenza, gli schemi edilizi presenti sono aperti con prevalenza di villini e significativa presenza di verde privato. Esiste solo qualche raro caso di grande condominio. Sono per lo più seconde case.

All'interno della zona sono individuati Sub ambiti così definiti per tipo:

As, F, Ppu, Vpa.

21.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE

Non si ha in progetto una previsione di incremento della consistenza edilizia. Il PUC prevede:

- La creazione di un'area a verde pubblico e parcheggio;
- La tutela del verde privato

21.4- INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTE

- Servizi Socio – Culturali

Non presenti

- Servizi Religiosi

Non presenti

- Verde destinato ad attività sportiva, gioco, parco (F)

Area F1, verde pubblico attrezzato (Vpa 1) e parcheggio pubblico (Ppu 1)

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato con strutture ricettive, area pic-nic, possibilità di creare percorsi al suo interno di collegamento con la strada provinciale, realizzazione di parcheggi lungo la strada Comunale Palo San Pietro D'Olba, creazione punto estrazione acqua potabile, mantenimento vegetazione esistente.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico e del parcheggio seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

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

21.5 SCHEDA di zona Ciazzadoni A7

AMBITO	Regime d'interven	Destinazione	Indice di utilizzazi	Dc (m)	Df (m)	Piano	H max (m)	Nuova S.A.	Abitanti		Peso insediati
									Insedia	Insedia	

	to	art. N.G.	one insediati					(mq)	ti (2)	bili	vo
As	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	va -	5 (1)	10(1)	Es	Es		177	-	177

C.c. =Codice civile

Es= esistente

(1)=allineamento esistente nei casi di demolizione e ricostruzione (lettera e punto 8.2.4 art.8 Norme Generali)

(2)=comprensivo di residenti e stagionali

Aree a Servizi

	A7 Ciazzadoni		totali parziali
F1	Vpa 1	5.788,00 mq	5.788,00 mq
	Ppu 1	696,00 mq	696,00 mq

ART. 22 LA GUARDIA CAMPE' A8

22.1- IDENTIFICAZIONE:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
LA GUARDIA – CAMPE'	A8	Residenziale	152.740 mq

22.2- DESCRIZIONE:

Coincide con le aree realizzate nel boom edilizio del dopoguerra che colpì il Comune, l'area è caratterizzata dalla pressoché assenza totale di funzioni diverse dalla residenza fatta eccezione per una zona Turistico ricettiva e per l'area destinata all'Istruzione, gli schemi edilizi presenti sono aperti con prevalenza di villini e significativa presenza di verde privato. Sono per lo più seconde case.

All'interno della zona sono individuati Sub ambiti così definiti per tipo:

As, AE, F, Ppu, Vpa. Ad

22.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE

Gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- Consolidamento e rafforzamento dell'edificato in particolare mediante l'insediamento in esso di funzioni commerciali;
- Incremento delle aree destinate a verde pubblico soprattutto nelle immediate vicinanze della Scuola.

22.4- INFRASTRUTTURE D'AMBITO PRESENTI E PREVISTE

a) Servizi Socio – Culturali

Scuola elementare – media

Indicazioni: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attuazione: D.I.A. (L.R. 29/2002 – D.P.R. 380/2001).

b) Servizi Religiosi

La Cappella della Guardia

Indicazioni: sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e restauro, tale progettazione deve includere anche l'area circostante adibita a verde pubblico.

Attuazione: progettazione preliminare unitaria, progettazioni definitive a stralci.

c) Verde destinato ad attività sportiva, gioco, parco (F)

Area F2, verde pubblico attrezzato nei pressi della scuola (Vpa 2) e parcheggio pubblico (Ppu 2)

Indicazioni:realizzazione area a verde pubblico attrezzato con strutture ricettive anche sportive, mantenimento del campo da calcio esistente con interventi di manutenzione, possibilità di usufruire di questa area per le attività scolastiche all'aperto. Realizzazione di un filare di alberi che si imponga quale filtro con la limitrofa area As.

Attuazione: progetto preliminare del verde pubblico attrezzato seguendo le indicazioni di P.U.C., progettazione definitiva a stralci.

Struttura ricettiva:

Distanza dai confini = 5 m.

Distanza dai fabbricati = 5 m.

H max = 7 m. (piano terra + 1)

d) Parcheggi (Ppu)

Attuazione: progettazione preliminare per area individuata e definita per stralci funzionali; iniziativa pubblica o privata, nei casi in cui l'area destinata alla sosta sia compresa all'interno di aree F o AE, la realizzazione

è vincolata ad una verifica di fattibilità complessiva che tenga conto dell'eventuale viabilità in progetto o da potenziare prevista dal P.U.C.

Area di sosta in prossimità dell'albergo Carolina e delle aree AE (Ppu 4-5)

Indicazione: nelle sedi indicate nella tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dall'attuale strada provinciale.

Attuazione: realizzazione autonoma l'una rispetto all'altra, mediante convenzione con aree AE.

Area di sosta in prossimità della scuola (Ppu 2)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con nuovo accesso dalla strada provinciale.

Attuazione: realizzazione mediante progetto preliminare unitario zona verde pubblico attuabile indipendentemente l'una dall'altra.

Area di sosta limitrofa aree Vpa e AE (Ppu 3)

Indicazione: realizzazione nelle sedi indicate dalla tavola relativa, a pettine e/o in linea con accesso diretto dalla via, obbligo realizzazione fascia verde di rispetto.

Attuazione: realizzazione mediante convenzione con aree AE.

e) Sistemazione delle Piazze:

Non presente

f) Viabilità

Attuazione: progettazione preliminare unitaria e definitiva a stralci di iniziativa pubblica o privata attraverso l'apporto di AE, le previsioni di P.U.C. devono essere verificate da rilevamenti puntuali planialtimetrici.

La rete principale di viabilità deve essere dotata di percorrenze pedonali protette e di zone di attraversamento pedonale ponendo particolare attenzione ai nodi principali di traffico.

La rete secondaria deve essere potenziata ove necessario con idonea pavimentazione ed eventualmente si deve effettuare la regolamentazione o limitazione del traffico.

22.5 SCHEDA DI ZONA LA GUARDIA -CAMPE' A8

AMBITO	Regime d'intervento	Destinazione art. N.g	Indice di utilizzazione insediativa mq	Dc (m)	Df (m)	Piano	H max (m)	Nuova S.A. mq	Abitanti		Peso insediativo
									Insediati (2)	Insediabili	
As	PdC - DIA	Punto 7.1 art.7	-	5 (1)	10(1)	Es	Es				
AE	SAU – PdCc	Punto 7.1 art.7	0,05	5	10	2	8,00	1.250	-	50	50

C.c. =Codice civile

Es= esistente

(1)=allineamento esistente nei casi di demolizione e ricostruzione (lettera e punto 8.2.4 art.8 Norme Generali)

(2)=comprensivo di residenti e stagionali

Aree a servizi

	A8 La Guardia Campè		totali parziali
F2	Vpa 2	5.721,00 mq	5.721,00 mq
	Ppu 2	2.882,00 mq	2.882,00 mq
	Vpa 3	3.757,00 mq	3.757,00 mq
	Vpa 4	4.653,00 mq	4.653,00 mq
	Ppu 3	187,00 mq	187,00 mq
	Ppu 4	260,00 mq	260,00 mq
	Ppu 5	470,00 mq	470,00 mq

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.23 AREA EX MAWELL A9

23.1- IDENTIFICAZIONE:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
AREA EX MAWELL	A 9	produttiva	30.941 mq

23.2- DESCRIZIONE:

L'ambito occupa una porzione di circa 30.941 mq.

E' un'area a destinazione industriale artigianale assimilabile alla zona D del D.M. 1444/1968.

23.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE

L'ambito nella sua totalità, rappresenta un'importante risorsa per il Comune di Urbe.

Gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- Conferma della destinazione produttiva senza peraltro ignorare gli abusi edilizi presenti in essa, che dovranno essere sanati in ottemperanza alla normativa vigente.
- Possibilità di spostare a monte del fiume l'insediamento industriale presente sull'argine del fiume Orba;

23.4 Interventi ammessi:

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti al punto 8.2 dell'art.8 delle norme generali.

Sono altresì ammessi:

- una ricomposizione volumetrica dell'esistente con eventuale spostamento dei volumi condonati;
- la sanatoria degli abusi edilizi presenti.

23.5- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

punto 7.4 art. 7 delle norme generali.

23.6 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

P.d.C. - D.I.A.

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.24 Campeggio VALLESCURA A10

24.1- IDENTIFICAZIONE:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
CAMPEGGIO VALLESCURA	A10	Turistico	70.726 mq

24.2- DESCRIZIONE:

Trattasi di un'area destinata a campeggio utilizzata stagionalmente. L'area in oggetto ha una superficie di 70.726 mq, è situata in località “Colletta”, occupa una vasta radura circondata da un bosco di castagni, ed è collegata con la strada provinciale mediante una carrabile che, pur presentando alcune irregolarità di tracciato, è asfaltata in tutta la sua lunghezza. Quasi tutte le piazzole sono dotate di un buon livello di servizi interni: allaccio all'acqua corrente con proprio lavello, servizio igienico spesso con doccia, posto auto. Quasi tutte le piazzole sono ben ombreggiate da alberature anche di alto fusto, ed alcune di esse presentano una particolare cura delle zone a giardino.

La viabilità interna si articola in uno schema di percorsi misti carrabili/pedonali “ad albero”, ossia a partire da una matrice si diramano percorsi che raggiungono via via tutte le piazzole.

L'area è stata oggetto di uno S.U.A. approvato. Lo S.U.A. è stato progettato per regolarizzare l'esistente e dimensionare la propria offerta turistica in 97 piazzole con una capacità ricettiva pari a 388 unità.

I dati di progetto e le tabelle riepilogative dell'area sono:

Dati di progetto dello S.U.A.:

1.	Volumetria totale edificata	mc 2.207,79
2.	Superficie totale occupata dalle piazzole	mq 27.353,31
3.	Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq	0,08
4.	Volumetria di servizio esistente in area S.U.A.:	mc 4.056,00
5.	Volumetria di servizio edificabile in ampliamento (30%)	mc 1.216,89
6.	Volumetria totale prevista sull'area S.U.A. [1+4+5]	mc 7.480,59
7.	Superficie dell'area S.U.A.:	mq 70.726,00
8.	Indice di fabbricabilità territoriale	0,10

Capacità insediativa abitanti (l.R. 04/03/82 n.11) n° 388

24.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE

L'ambito nella sua totalità, rappresenta un'importante risorsa per il Comune di Urbe.

Gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- regolarizzare l'esistente dimensionando correttamente l'offerta turistica fino ad ottenere una capacità ricettiva di 388 unità;
- miglioramento inserimento ambeintale

24.4- INFRASTRUTTURE E SERVIZI PREVISTI

Secondo S.U.A.

24.5- INTERVENTI AMMESSI

Secondo S.U.A.

24.6- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Secondo S.U.A.

24.7- MODALITA' DI ATTUAZIONE

Secondo S.U.A.

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.25 AREA Ad2

25.1- IDENTIFICAZIONE:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
	A d2	Area artigianale	14.984 mq

25.2- DESCRIZIONE:

L'ambito occupa una porzione di circa 14.984 mq.

E' un'area a destinazione industriale artigianale assimilabile alla zona D del D.M. 1444/1968.

25.3- ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE

L'ambito nella sua totalità, rappresenta un'importante risorsa per il Comune di Urbe.

Gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- Valorizzazione del prodotto del bosco locale che rappresenta l'unica importante fonte di reddito per numerose famiglie;
- impianto a cippato per il riscaldamento della sede comunale e per la scuola comunale
- l'utilizzo di manodopera locale.
- Creazione del nuovo polo tecnologico di Urbe

25.4- INFRASTRUTTURE E SERVIZI PREVISTI

Sono da prevedersi le seguenti dotazioni infrastrutturali:

- parcheggi pubblici e privati adeguati per dimensione, collocazione, e forme di gestione, alla domanda generata dall'insediamento;
- viabilità interna di collegamento con la strada provinciale;
- filtro verde di protezione visiva verso l'edificio scolastico e le abitazioni limitrofe;
- nuova viabilità di accesso
- rafforzamento delle aree a verde di protezione degli edifici residenziali esistenti e dell'edificio scolastico

25.5 - INTERVENTI AMMESSI:

◦ Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	0,15 mq/mq
◦ Altezza	massima mt 11
◦ N° piani	2
◦ Distanza dai Confini (Dc)	5 mt
◦ Distanza dai fabbricati di proprietà diverse (Df)	10 mt
◦ Spazi pubblici per parcheggio e verde	10% S.AS
◦ Parcheggio privato	5% S.L.
◦ Verde privato	10% S.AS.

25.6 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

E' ammessa la realizzazione di un impianto termoelettrico di produzione di energia alimentato a biomassa di potenzialità sino a 1.5 Mwe inserito in un ambito progettuale più vasto comprendente la realizzazione di fabbricati connessi alla filiera boschiva quali segheria, scuola per boscaioli, pesa, tettoia e celle per produzione e stoccaggio prodotto di alimentazione della caldaia, infrastrutture, spazi aperti per stoccaggio tronchi da segheria e di scarto.
La pratica sarà soggetta ad autorizzazione regionale e procedura verifica/screening ex L.R. 38/98.

25.7 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Rilascio di autorizzazione unica da parte della Provincia ai sensi dell'art. 29 del Testo Unico della L.L.R.R. N° 16/2008 e N° 17/2008

CAPITOLO IV

DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE (ARPA)

ART. 26 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE ARPA

26.1 IDENTIFICAZIONE

Nel dettaglio gli ambiti sono:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
MARASCA -BENETIN -	ARPA	RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE	1.604.269 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
PRATO DELLE SIGNORE	ARPA	RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE	59.114 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
CIAZZO	ARPA	RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE	350.726,00 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
GAMBETTA	ARPA	RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE	410.149,00 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
VASSURIA	ARPA	RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE	2.214.883,00 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
BUIO VERDINA PIGIA	ARPA	RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE	553.577,00 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie

MOGLIAZZE	ARPA	RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE	317.569,00 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
CIROLA	ARPA	RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE	1.637.602,00 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
RAUGNA	ARPA	RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE	529.121,00 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
MARTINA OLBA	ARPA	RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE	267.952,00 mq

26.2 DESCRIZIONE

Gli ambiti di riqualificazione di presidio ambientale sono costituiti da quelle parti di territorio che hanno mantenuto caratteristiche agrarie ed in alcune loro parti viene ancora svolta un'attività agricola; nella maggior parte si evidenziano fenomeni di sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale.

Su parti di tali aree sono in atto fenomeni di rinaturalizzazione spontanea, sono altresì presenti insediamenti sparsi, alcuni riuniti a formare veri e propri nuclei rurali, nei quali si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di presidio ambientale.

26.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire

Gli esiti che il P.U.C. intende conseguire sono:

e) recupero e riqualificazione del territorio sotto il profilo ecologico – ambientale paesaggistico e socio-economico.

26.4 Infrastrutture e servizi presenti e previsti

a) servizi per l'istruzione

non presenti e non previsti

b) servizi di interesse comune

non presenti e non previsti

c) verde pubblico attrezzato

non presente e non previsto

d) parcheggio pubblico

non presente e non previsto

e) viabilità

Il P.U.C. non prevede modifiche, potenziamenti o nuove strade.

26.5 Interventi ammessi

26.5.1 Generalità

Gli ARPA corrispondono alle zone ISMA del P.T.C.P. Assetto insediativo

E' ammesso il trasferimento dell'indice di utilizzazione insediativa anche tra ambiti di riqualificazione di presidio ambientale diversi.

Il progetto di nuovi edifici e di recupero degli esistenti e/o il loro eventuale ampliamento dovrà essere corredato dalla descrizione grafica ed analitica degli interventi necessari al conseguimento delle finalità di presidio ambientale.

Negli ambiti ARPA, in assenza dell'edificio principale destinato alla residenza si potrà realizzare un manufatto di servizio per ricovero attrezzi con superficie netta non superiore a mq. 20 e con altezza, misurata come al punto 6.11 delle norme generali di m. 3,00 senza asservimento.

In caso di realizzazione successiva del fabbricato destinato alla residenza in manufatto di servizio per ricovero attrezzi, se realizzato nello stesso lotto minimo prescritto dal P.U.C. per gli ambiti ARPA per gli edifici residenziali, sarà considerato pertinenza del fabbricato residenziale come definita al punto 6.18 dell'art. 6 delle presenti norme e quindi non sarà possibile aggiungere altri locali pertinenziali con sedime distinto dal fabbricato principale.

Per le parti degli ambiti ARPA interessate da zona di frana attiva e/o quiescente non sono ammessi nuovi interventi sia residenziali che connessi all'attività agricola nel rispetto della normativa geologica attuativa del P.U.C. fatti salvi i casi in cui maggiori approfondimenti degli studi di fattibilità geologica da eseguire come indicato nella normativa geologica stessa, possano consentirlo.

26.5.2 Edifici residenziali di nuova edificazione

La tipologia insediativa, finalizzata al mantenimento delle caratteristiche rurali del territorio interessato, deve prestare massima cura all'inserimento ambientale, devono essere realizzati edifici che si rifanno a principi di composizione architettonica elementari derivanti dalla tradizione contadina tipica di luoghi.

I volumi degli edifici dovranno essere articolati in parti, in modo da seguire l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche delle quote preesistenti, le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno essere variamente scomposti in modo da seguire ed interpretare i profili naturali.

Negli ambiti ARPA è necessario provvedere:

a) al recupero delle fasce terrazzate;
b) al ripristino delle strade di accesso agli spazi agricoli;
c) all'installazione di opere antincendio (fasce di protezione);
d) alla regimazione delle acque meteoriche;
e) alla realizzazione di capanni per gli attrezzi da lavoro utilizzando materiali a scopo di tutela del territorio;
f) al rifacimento dei muretti a secco;
g) alla sistemazione del terreno sotto il profilo forestale/arbustivo (manutenzione della copertura vegetazionale esistente, interventi sulle aree percorse dal fuoco);
h) alla regolamentazione del taglio degli arbusti tipici della macchia;
i) alla eliminazione delle specie vegetali infestanti;
j) al riordinamento e pulizia dei sentieri agricoli/naturalistici di collegamento.

Al fine di mantenere il carattere sparso degli interventi consentiti all'interno delle aree insediabili degli ambiti ARPA, per ogni intervento, è richiesto un lotto minimo di aree contigue di 3.000 mq.

La tipologia degli insediamenti è prevista con edifici mono o bifamiliari o raggruppati a costituire nucleo.

E' ammessa la realizzazione dei locali interrati, limitati alla superficie dell'edificio soprastante, da destinare a parcheggio pertinenziale e locali accessori aggiuntivi alla residenza. Sarà possibile realizzare locali

accessori alla residenza nel piano terra, anche in aggiunta ai locali in interrato, purchè nei limiti stabiliti all'art. 6 delle norme generali.

Per la realizzazione degli edifici residenziali sono previsti i seguenti parametri urbanistico - edilizi:

- area minima lotto	3.000 mq
- indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	0,01 mq/mq
- S.A. massima realizzabile per unità abitativa	150 mq
- altezza massima	8,00 m
- numero dei piani	2
- distanza dai confini (Dc) e dalle strade (Ds)	5,00 m
- distanza dai fabbricati (Df)	10,00 m

Per gli ambiti ARPA il P.U.C. fissa un tetto di superficie agibile (SA) per la residenza limitando l'effettiva edificabilità lungo le strade esistenti per una striscia di 50 m. da ambo le parti.

Tale tetto di superficie agibile (SA) non potrà comunque mai determinare complessivamente il superamento del peso insediativo riportato nella tabella della struttura del piano pari a 650 abitanti.

26.5.3 Edifici connessi all'attività agricola di nuova edificazione

Negli ambiti ARPA è consentito realizzare manufatti connessi con l'attività agricola qualora il soggetto attuatore si impegni all'effettivo esercizio dell'attività agricola mediante l'attuazione di un PIANO AZIENDALE redatto da tecnico del settore che contenga interventi tali da rendere i terreni dell'azienda adeguati ad un'agricoltura produttiva.

Il Piano Aziendale di sviluppo agricolo dovrà contenere gli estremi catastali dei terreni facenti parte del Fondo Rustico, indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.

A tale elencazione dovrà seguire una breve relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:

f) l'orientamento tecnico – economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare per i vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (es.: rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli);

g) la dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare dei reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie ed il relativo numero dei capi presenti nell'azienda). In base alla dimensione economica dell'azienda vanno calcolati i giorni di lavoro necessari ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi. Dalla necessità di mano d'opera, infine, deriva il fabbisogno in termini di spazi abitativi di superficie residenziale;

h) il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (famigliare o con apporto di mano d'opera);

i) la descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola, strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alla sistemazione delle aree esterne in generale;

j) una relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal P.U.C., descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica

costruttiva ed ai materiali impiegati, elaborati grafici di progetto (piante e sezioni), in scala non inferiore al 100;

k) planimetria in scala non inferiore al 3.000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali che di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto.

Per attività zootecniche dovrà prevedere inoltre:

f) la rete viaria di accesso ai poderi e le infrastrutture e servizio tecnologici previsti;
g) esauriente relazione tecnica circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
h) relazione tecnica circa la dotazione di impianti di depurazione;
i) relazione economica sulle caratteristiche strutturali dell'azienda/e;
j) relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle ore lavorative necessarie).

La realizzazione dei manufatti con mezzi con l'attività agricola dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi:

indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)	0,05 mq/mq
numero piani massimo	n. 2
altezza massima	m. 10,00
distanza massima dai confini (Dc)	m. 5,00
distanza massima dai fabbricati (Df)	m. 10,00

26.5.3.1 Serre

Nelle are insediabili di presidio ambientale è ammessa l'edificazione delle serre, intese nei termini di cui alla L.R. 17/1976 con le seguenti prescrizioni:

- la superficie coperta non potrà superare il 40% dell'area libera disponibile (Rc < 0 = 0,40);
- la superficie asservita deve essere utilizzata nel computo degli indici di utilizzazione insediativa per le altre costruzioni;
- l'altezza massima consentita è di m. 4,50 al colmo;
- la pendenza massima delle falde non potrà superare i 20 gradi;
- le sistemazioni del terreno preordinate alla realizzazione di serre non devono dare luogo a muri di sostegno di altezza superiore a m. 3,00 dal piano di campagna alla sommità del muro;
- dovranno essere previsti lo scarico e l'incanalamento sia delle acque meteoriche che delle eventuali acque derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- le distanze minime da rispettare sono:
  -m. 1,50 dai confini, fatte salve le ipotesi di costruzioni in aderenza che sono ammesse con il consenso del vicino;
  -m. 5,00 dai cigli stradali.

26.5.3.2 Riserve idriche

Per gli edifici sprovvisti di acqua potabile proveniente dal civico acquedotto e al fine di usi irrigui, è consentito costruire cisterne e riserve d'acqua e nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza fuori terra: m. 2,00
- distanza dai confini (Dc): m. 2,00
- distanza dai fabbricati (Df): m. 6,00

Non operano in questo caso le normali procedure di asservimento dell'area in base all'indice di utilizzazione insediativa.

I manufatti per tali riserve idriche devono essere costruiti nel rispetto della disciplina paesistica.

26.5.4 Fabbricati esistenti

Sui fabbricati esistenti, negli ambiti di riqualificazione di presidio ambientale, sono consentiti gli interventi previsti al punto 8.2 dell'art. 8 delle norme generali.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al successivo punto 25.6.

Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del P.U.C. per adeguamento igienico – sanitario, tecnologico e funzionale, nella misura massima del 20% della superficie agibile (S.A.) esistente per ogni unità abitativa se essa è superiore a mq. 150 e nella misura massima del 30% della superficie agibile (S.A.) esistente se essa è inferiore a mq. 150, con un limite massimo di mq. 50 per ogni unità abitativa; tutto ciò a condizione che le soluzioni progettuali siano coerenti con i caratteri della preesistenza come specificato nelle norme di livello puntuale.

Tale incremento è consentito una sola volta per ogni costruzione a destinazione residenziale.

Per gli edifici esistenti collocati in zona di frana quiescente valgono le norme previste dalla normativa geologica d'attuazione per le aree classe 3B in zona di frana quiescente e/o stabilizzata, potenzialmente instabili per processi profondi.

E' consentito il tamponamento perimetrale di fabbricati già a destinazione agricola tipo fienili, porticati annessi ed il cambio di destinazione d'uso compatibile con le destinazioni di cui al punto 26.6.

26.5.5 aree Va

Fanno parte degli ambiti ARPA le aree **Va** denominate Variante agricola.

In tali zone, conformemente alla normativa approvata con D.P.G.R. N°43 del 18/03/02 la nuova edificazione potrà avvenire nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,05 mc/mq, per l'edificazione nei Va sono asservibili appezzamenti di terreno contigui rientranti nella stessa area e di cui almeno un 1/3 contigui e restante in un raggio di 500 m dal punto dal quale è prevista l'edificazione.

Qualora il terreno da asservire non contiguo, ma posto nel raggio di 500 m, appartenesse ad un altro ambito, lo stesso potrà essere asservito con l'indice dell'ambito di appartenenza mai superiore all'indice fondiario della zona agricola pari a 0,03 mc/mq.

E' data facoltà al proprietario di utilizzare per intero la normativa prevista per gli ambiti ARPA dal P.U.C. anche nelle Va.

Dopo cinque anni dalla data di entrata i vigore di detto Piano, nel caso di mancata presentazione della domanda tali ambiti verranno equiparati agli ambiti ARPA.

26.6 Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti ARPA sono:

- destinazioni di cui al punto 7.5 dell'art. 7 delle norme generali;
- residenza familiare.

26.7 Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato o denuncia di inizio attività.

-Il permesso di costruire convenzionato per ogni intervento o la denuncia di inizio attività nei casi di cui al punto 8.2.4 di cui all'art. 8 delle norme generali dovrà essere accompagnato da atto unilaterale d'obbligo con cui il richiedente si obbliga, per almeno dieci anni, a coltivare o mantenere costantemente in stato di pulizia il fondo asservito eseguendo tutti quegli interventi necessari a

tutelare ed adeguare il patrimonio verde ai fini paesistico ambientali e l'assetto idrogeomorfologico del suolo.

-Nei casi di realizzazione di manufatti connessi con l'attività agricola come previsti dal punto 26.5.3 delle presenti norme anche comprensivi dell'abitazione del soggetto attuatore, il permesso di costruire convenzionato o la denuncia di inizio attività nei casi di cui al punto 8.2.4 di cui all'art. 8 delle norme generali dovrà essere accompagnato da atto unilaterale d'obbligo contenente gli impegni riportati nel Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo.

CAPITOLO V
DISCIPLINA DEI TERRITORI NON INSEDIABILI
(Tni)

ART. 27 TERRITORI NON INSEDIABILI Tni

27.1 IDENTIFICAZIONE

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
CIAZZO	Tni	Territorio di presidio ambientale	916.763,00 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
QUAI	Tni	Territorio di presidio ambientale	1.480.740 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
VALLESCURA	Tni	Territorio di presidio ambientale	722.424 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
PIGNUN - MONDAMITO	Tni	Territorio di presidio ambientale	1.596.806 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
POGGIO	Tni	Territorio di presidio ambientale	3.497.071 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
GATTAZZE'	Tni	Territorio di presidio ambientale	13.158.722 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
GROPPI	Tni	Territorio di presidio ambientale	7.481 mq

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
MUFFONE	Tni	Territorio di presidio ambientale	136.398 mq

27.2 DESCRIZIONE

Gli Ambiti Non Insediabili sono costituiti da aree che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico ambientali sono qualificate non insediabili. Fanno parte in particolare di questi ambito le aree boscate intervallate, a volte, con praterie.

Degli ambiti di cui sopra merita particolare attenzione l'ambito Gattazzè, al suo interno infatti vi è un famoso percorso escursionistico ad alta valenza paesaggistica, come si evince dalla descrizione fondativa e dalla tavola dei percorsi escursionistici) per cui si auspica un intervento di recupero del sentiero e della residenza di caccia dei Marchesi Raggio a fine turistico che si attesta proprio lungo il percorso che fa parte della via del sale. A tal scopo, sarebbe auspicabile un intervento di recupero totale anche in collaborazione con il limitrofo Comune di Tiglieto nel quale il percorso si estende.

I Tni sono individuati in base agli specifici caratteri peaesistico-ambientali e soprattutto vegetazionali, sono caratterizzati dalla prevalenza del bosco e sono aree che il P.T.C.P. Prevalentemente identifica come zone A.N.I.M.A.

Sono costituiti da aree che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico ambientali sono qualificate come non insediabili. Fanno parte in particolare di questi ambito le aree boscate intervallate, a volte, con praterie naturali e prati stabili.

Tali ambiti includono anche aree di partcolare interesse bio-naturalistico e scientifico tutelate e salvaguardate/protette ai sensi di normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali, ed individuate con:

- Area SIC M. Beigua -M.Dente -Gargassa- Pavaglione sup. ha 16.935, perimetrazione 116 km, codice di riferimento IT 1331402.

- Zona Zps IT1331578 denominata Beigua-Turchino superficie 9960.27 ha

che conferiscono all'inteo territorio montano alta valenza ecologica per la presenza di numerose emergenze ambientali (biotiche e/o abiotiche). Insiste, inoltre su questi ambiti, il vincolo idrogeologico e quello paesistico.

27.3 ESITI URBANISTICI ED AMBIENTALI DA CONSEGUIRE

Gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- Salvaguardia e tutela del valore ambientale dei luoghi;
- Mantenimento della rete stradale veicolare;
- Ripristino, completamento e segnalazione della rete dei sentieri e mulattiere presenti.

27.4 INFRASTRUTTURE E SERVIZI PRESENTI E PREVISTE

a)Servizi Socio – Culturali

Non presenti e non previsti

b)Servizi Religiosi

Non presenti e non previsti

c) Verde destinato ad attività sportiva, gioco, parco (F)

Non presenti e non previsti

27.5INTERVENTI 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 :

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

27.6 DISCIPLINA DEI FABBRICATI ESISTENTI

Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti al punto 8.2 dell'art.8 delle norme generali.

E' altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso a favore della destinazione residenziale finalizzata al raggiungimento degli obiettivi previsti dal P.U.C. per gli ambiti Tni senza asservimento.

Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. per adeguamento igienico-sanitario, tecnologico e funzionale, nella misura massima del 20% della superficie agibile (S.A.) esistente per ogni unità abitativa se essa è superiore a mq 150 e nella misura massima del 30% della superficie agibile (S.A.) esistente se essa è inferiore a mq 150, con un limite massimo di mq 50 per ogni unità abitativa; tutto ciò a condizione che le soluzioni progettuali siano coerenti con i caratteri della preesistenza come specificato nelle norme di livello puntuale.

Tale incremento è consentito una sola volta per ogno costruzione a destinazione residenziale ed il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad apposito atto trascritto e registrato alla Conservatoria dei registri Immobiliari.

27.7 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

a) residenza se esistente o con cambio di destinazione d'uso;
b) fabbricati esistenti necessari alla conservazione e alla riqualificazione ambientale dell'ambito.

27.8 MODALITA' D'ATTUAZIONE

Permesso di Costruire convenzionato e denuncia di inizio attività. Il Permesso di Costruire convenzionato o la denuncia di inzizio attività nei casi di cui al punto 8.24 dell'art.8 delle norme generali sono subordinati alla sottoscrizione in forma pubblica di un atto unilaterale d'obbligo in cui il soggetto attuatore si obbliga, per almeno 10 anni, a provvedere alla cura e manutenzione dei terreni interessati dall'intervento, mantenendoli in stato di pulizia eseguendo tutti gli interventi necessari a tutelare ad adeguare il patrimonio verde ai fini paesistico-ambientali e l'assetto idrogeomorfologico del suolo.
Il progetto di recupero degli edifici esistenti e/o il loro eventuale ampliamento dovrà essere corredato dalla descrizione grafica ed analitica degli interventi necessari al conseguimento delle finalità di cui al punto 27.3 del presente articolo.

CAPITOLO VI
NORME DI CONGRUENZA

ART.28 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
ACQUABIANCA SUPERIORE	Dt	Espansione residenziale	18320,00 MQ

28.2 DESCRIZIONE

Il Distretto occupa una porzione di territorio di circa 18.320,00 mq immediatamente a monte dell'abitato di Acquabianca Superiore, è un'area ben esposta, ad oggi priva di viabilità di accesso che rappresenta una progettazione prioritaria dell'area stessa.

28.3 ESITI URBANISTICI ED AMBIENTALI DA CONSEGUIRE

Il Distretto, nella sua totalità, rappresenta un'importante risorsa per la frazione di Acquabianca anche per i limiti di edificabilità esistenti nella frazione di Acquabianca Inferiore a causa della frana esistente.

28.4 INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametro urbanistico-edilizi:

Indice di utilizzazione insediativa	0,06 mq/mq
Altezza max	8,00 mt
N° piani	2
Distanza dai Confini (Dc)	5 mt
Distanza dai fabbricati (Df)	10,00 mt
Parcheggio pubblico	2,5 mq/ab
Verde pubblico attrezzato	9 mq/ab

28.5 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Residenza (punto 7.1 art.7 delle norme generali)

28.6 MODALITA' DI ATTUAZIONE

P.U.O. Di iniziativa pubblico o privata estesa a tutta l'area. In caso di iniziativa privata il P.U.O. Potrà essere presentato dai proprietari rappresentanti in base all'imponibile catastale, almeno il 75% del valore degli immobili compresi nel P.U.O. previo invio ai restanti proprietari ad aderire all'iniziativa entro il termine all'uopo prefissato e ad intervenuta infruttuosa scadenza dello stesso.

SCHEDA DI DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dt Acquabianca Superiore

AMBITO	Regime d'intervento	Destinazione art. N.G	Indice di utilizzazione insediati	Dc (m)	Df (m)	Piano	H max (m)	Nuova S.A. mq	Abitanti		Peso insediativo
									Insediati	Insediabili	

			va								
Dt	P.U.O. - P.d.C.c	Punto 7.1 art.7	mq/mq 0,05	5	10	2	8,00	1.000,00	-	40	40

NORME PARTICOLARI

Riserve idriche

Per gli edifici sprovvisti di acqua potabile proveniente dal civico acquedotto e al fine di usi irrigui, è consentito costruire cisterne e riserve d'acqua, in osservanza delle norme del Regolamento edilizio e di igiene e nel rispetto dei seguenti parametri:

Altezza fuori terra: m. 1,00

Distanza dai confini: m. 2,00

Distanza dalle costruzioni: m. 6,00

Non operano in questo caso le normali procedure di asservimento dell'area in base all'indice fondiario di sub ambito.

I manufatti per tali riserve idriche devono essere costruiti nel rispetto delle norme ambientali di cui ai punti 9.5.1 e 9.7.2.

Allevamenti suinicoli

Per gli allevamenti suinicoli il progetto deve precisare quali siano le misure previste per la depurazione degli scarichi in conformità al Regolamento Edilizio e di Igiene vigente.

E' ammessa l'applicazione della L.R. 24/2001 in tutti i sub ambiti a destinazione residenziale – turistica con sopraelevazione del sottotetto fino all'ottenimento dell'altezza minima stabilita dall'art. 2 della L.R. 24/2002.

Interventi ammessi: fino alla ristrutturazione edilizia, sono aree del territorio già edificate ove non sono previste nuove edificazioni.Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. per motivi igienico-sanitari, di adeguamento tecnologico e per esigenze funzionali, nella misura massima del 15% del volume esistente se esso è superiore a mc 500 e nella misura massima del 20% del volume se esso è inferiore a mc 500, con un massimo di mc 160.

Destinazione d'uso ammesse: residenziale, artigianale, commerciale.

Fabbricati esistenti

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nel rispetto delle norme di livello puntuale.

Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. per adeguamento igienico – sanitario, tecnologico e funzionale, nella misura massima del 15% del volume esistente se esso è superiore a mc. 500 e nella misura massima del 20% del volume esistente se esso è inferiore a mc. 500, con un limite massimo di mc. 160; tutto ciò a condizione che le soluzioni progettuali siano coerenti con i caratteri della preesistenza come specificato nelle norme di livello puntuale.

Tale incremento è consentito una sola volta per ogni costruzione ed il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad apposito atto trascritto e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Sono consentite variazioni di destinazione d'uso nel rispetto delle funzioni sopra definite.

Ambiti di tipo T:

Nel dettaglio vanno poi analizzati i seguenti ambiti:

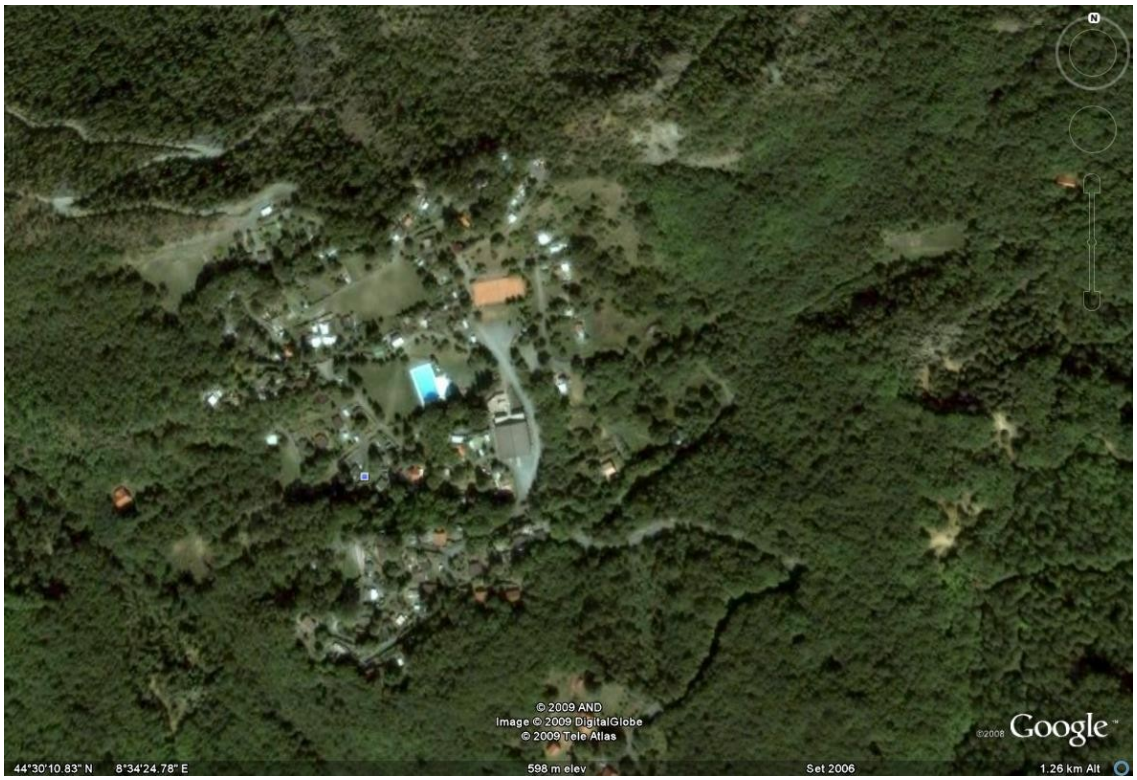


Immagine aerea T1 - Campeggio-

ESITI URBANISTICI E AMBIENTALI DA CONSEGUIRE

Gli esiti che il piano intende conseguire sono:

- Riordino delle relative strutture.

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
CAMPEGGIO	T1	Turistico	67630,00 MQ

DESCRIZIONE:

L'ambito T1 aree turistiche ospita un'area destinata a campeggio, tale area è stata di recente oggetto di uno S.U.A., il P.U.C. accoglie in pieno il S.U.A., L'ambito si trova nella parte a Nord Ovest del Comune di Urbe a confine con la Provincia di Alessandria.

T2 La Guardia Campè

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria
Albergo ristorante	T2	Turistico

Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.
Destinazioni d'uso ammesse: residenze turistiche strutture turistico-ricettive.

T3/T4 Olba San Pietro

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria
Albergo ristorante	T3/T4	Turistico

Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.
Destinazioni d'uso ammesse: residenze turistiche strutture turistico-ricettive.

- **T5 Martina**

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria
Albergo ristorante	T5	Turistico

Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.
Destinazioni d'uso ammesse: residenze turistiche strutture turistico-ricettive.

- **T6/T7 Vara Inferiore**

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria
Albergo ristorante	T6/T7	Turistico

Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.
Destinazioni d'uso ammesse: residenze turistiche strutture turistico-ricettive.

- **T 8 Vara Superiore**

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria

Albergo ristorante	T8	Turistico

Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, demolizione e costruzione.

- **T 9 Faiallo**

Toponimo identificativoSigla	Descrizione sommaria
FAIALLO T 9	Turistico ricettiva

Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, demolizione e costruzione
Destinazioni d'uso ammesse: residenze turistiche strutture turistico-ricettive.

- **T 10 Da Emma**

Toponimo identificativo Sigla	Descrizione sommaria
FAIALLO T 10	Turistico ricettiva

Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, demolizione e costruzione, ampliamento possibile 30%
Destinazioni d'uso ammesse: residenze turistiche strutture turistico-ricettive.

- **T 11 Alla scala**

Toponimo identificativoSigla	Descrizione sommaria
FAIALLO T11	Turistico ricettiva

Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia, demolizione e costruzione
Destinazioni d'uso ammesse: residenze turistiche strutture turistico-ricettive.

Ambiti di tipo Va *(variante agricola approvata con D.P.G.R. n. 43 del 18/03/02):*

Interventi ammessi:

1. residenza pertinenzale all'attività connessa al fondo;
2. fabbricati produttivi o accessori al servizio del fondo (quali magazzini per prodotti boschivi e ricovero attrezzi, legnaie, stalle, fienili, concimaie);
3. cisterne e riserve d'acqua per usi irrigui;
4. residenze (edifici mono o bifamiliari);
5. attività agrituristiche nel rispetto dei limiti posti dalla L.R. 39/1989;
6. posti auto e box pertinenziali.

Fabbricati esistenti

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nel rispetto delle norme di livello puntuale.
Sono consentiti ampliamenti degli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. per adeguamento igienico – sanitario, tecnologico e funzionale, nella misura massima del 15% del volume esistente se esso è superiore a mc. 500 e nella misura massima del 20% del volume esistente se esso è inferiore a mc. 500, con un limite massimo di mc. 160; tutto ciò a condizione che le soluzioni progettuali siano coerenti con i caratteri della preesistenza come specificato nelle norme di livello puntuale.
Tale incremento è consentito una sola volta per ogni costruzione ed il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad apposito atto trascritto e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
Sono consentite variazioni di destinazione d'uso nel rispetto delle funzioni sopra definite.

Nuova edificazione
Per gli interventi ammessi la nuova edificazione potrà avvenire nel rispetto di un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,05 mc/mq, per l'edificazione in sub ambiti Va sono asservibili appezzamenti di terreno ricadenti in sub ambito Va di cui almeno 1/3 contigui rientranti allo stesso sub ambito la restante in un raggio di 500 m. dal punto nel quale è prevista l'edificazione.
Qualora in terreno da asservire non contiguo, ma posto nel raggio di 500 m., appartenesse ad altro sub ambito, lo stesso potrà essere asservito con l'indice del sub ambito di appartenenza mai superiore all'indice fondiario della zona agricola pari a 0,03 mc/mq.

Ambito di Conservazione Ars:
Sono aree sulle quali non sono consentiti nuovi interventi di edificazione, ne di alterazione dei volumi, delle superfici e dello stato di fatto anche vegetazionale.
Sugli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Ambiti IT:
Sono aree destinate ad ospitare impianti tecnologici.
Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia finalizzata all'adeguamento degli impianti esistenti.

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

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).

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.

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.

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.

I ricoveri attrezzi devono essere lineari a base rettangolare con una superficie inferiore a mq 10 e altezza interna 2,20 mt.

Sono ammessi gli abbaini in tutti gli ambiti ad esclusione degli ambiti Acs