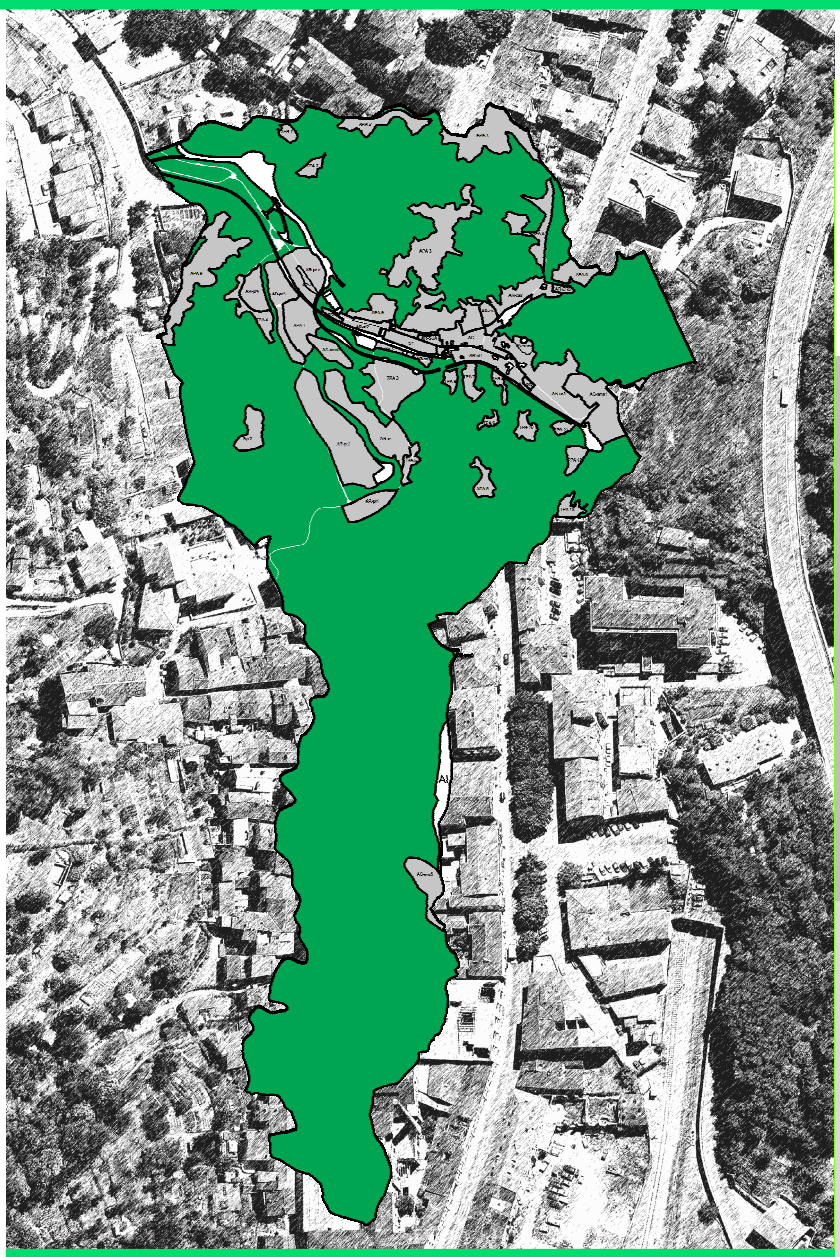
struttura del piano elaborato **Sp 9**

provincia di Savona **comune di Altare**
Piano Urbanistico Comunale



Norme di conformità e di congruenza
margini di flessibilità

progetto preliminare

il sindaco
Davide Berruti

coordinatore
Giuseppe Olcese ingegnere

incaricati
Dario Filippi geologo

collaboratori
Antonella Marino architetto
Cristina Meneghini architetto
Lorenzo Zaccarini

luglio 2014

INDICE

Art. 1 Suddivisione del territorio pag.2

Art. 2 Indicazioni normative per ciascun ambito e distretto pag.3

– Ambito del centro storico AC pag.4
– Ambiti dei sistemi di manufatti emergenti AC-sme pag.7
– Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale saturi AR-st pag.10
– Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale di consolidamento AR-cs pag.14
– Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale di completamento AR-co pag.19
– Ambito di completamento dell'insediamento di edilizia sociale AR-ERS pag.23
– Ambito per l'attuazione di uno SUA vigente con funzione mista residenziale e commerciale AR-SUA pag.26
– Ambiti di riqualificazione a destinazione produttiva AR-pr pag 27
– Area produttiva mista da ristrutturare e consolidare AR-pr-c pag 32
– Aree di produzione agricola APA pag.36
– Territori di presidio ambientale TPA pag.41
– Territori non insediabili TNI pag.47
– Ambito a verde di rispetto della fascia fluviale pedecollinare AR-vr pag.49
– Distretto di trasformazione DT pag.52
– Ambito per impianti tecnologici IT pag.55
– Ambiti a Servizi (art.3 D.M. 2 aprile 1968) S pag.55

Art. 1 Suddivisione del territorio

Il territorio comunale di Altare è stato suddiviso in ambiti di conservazione e riqualificazione, e distretti di trasformazione, così ripartiti:

1. AMBITI DI CONSERVAZIONE

Gli ambiti di conservazione nel PUC sono contraddistinti con la sigla **"AC"** e sono:

AC corrispondente al centro storico;

Ambiti corrispondenti a sistemi di manufatti emergenti

AC–sme relativi ai sistemi di manufatti emergenti

Essi sono assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968.

2. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Gli ambiti di riqualificazione nel PUC sono contraddistinti con la sigla **"AR"** e sono:

- *Ambiti a prevalente destinazione residenziale:*

saturi (AR-st) (assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968).

consolidamento (AR-cs) (assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968).

espansione (AR–ERS) (assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968)

espansione (AR–SUA) (assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968)

completamento (AR-co) (assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968)

verde di rispetto (**AR-vr)** (assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968)

- *Ambiti a destinazione produttiva contraddistinti:*

AR-pr relativi alle aree produttive esistenti, pressochè saturi (assimilabili alle zone D del D.M. 02/04/1968);

AR-pr-c relativi ad aree produttive esistenti in cui convivono edifici residenziali da ristrutturare e consolidare

3. DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

- Area a destinazione mista residenziale/commerciale/artigianale contraddistinta con la sigla "DT":

"DT" (assimilabile alla zona C del D.M. 02/04/1968)

4. AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA di contraddistinti con la sigla **"APA"**

5. TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE contraddistinti con la sigla **"TPA"**

6. TERRITORI NON INSEDIABILI contraddistinti con la sigla "**TNI"**
(assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968).

7. AMBITI PER SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO contraddistinti con la sigla **"S"**

Art. 2 Indicazioni normative per ciascun ambito e distretto

Le indicazioni normative (norme di conformità) relative a ciascun ambito, si articolano secondo i contenuti dell'Art.30 della L.R.36/97 con riferimento alle tavole della struttura del piano. Per ciascun ambito la norma si sviluppa secondo le seguenti sezioni:

Descrizione

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Indicazioni operative

Destinazioni d'uso

Modalità attuative

Margini di flessibilità

Per quanto riguarda il distretto di trasformazione le indicazioni normative (norme di congruenza) sono articolate secondo i contenuti dell'Art. 31 della L.R.36/97.La norma si sviluppa secondo le seguenti sezioni:

Descrizione

Obiettivi specifici e rapporti con gli obiettivi generali di piano

Indicazioni specifiche per la trasformazione

Destinazioni d'uso

Modalità attuative e gestionali

Correlazione con le altre parti del territorio comunale

Margini di flessibilità

Ambito del centro storico	**AC**

Descrizione

Nel territorio comunale è stato individuato l'ambito AC di conservazione.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Le caratteristiche ambientali e paesistiche di tale area impongono un regime generale orientato prevalentemente alla conservazione e riqualificazione, perseguendo prioritariamente il mantenimento e il ripristino della leggibilità dei caratteri tipici di tali insediamenti.

Le finalità che il Piano persegue sono rivolte pertanto a :

- preservare il tessuto storico quale patrimonio e quale risorsa civile ed economica della collettività. Tutti gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo e conservazione e dovranno garantire il permanere dei suoi caratteri identificativi;
- conservare quelle testimonianze dell'assetto preesistente e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale;

Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità di tali testimonianze e la leggibilità dei caratteri propri degli edifici e dei tessuti.

Indicazioni operative

Sono generalmente consentiti:

1) gli interventi di *manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo*, come definite all'Art.9 delle *norme generali* e L.R.16/2008, nel rispetto delle norme di livello puntuale associate alla corrispondente tipologia di intervento.

2) Gli interventi di *ristrutturazione edilizia* come definiti all'Art.9 delle *norme generali* e L.R.16/2008 sono consentiti, nel rispetto delle norme di livello puntuale, con esclusione di:

   – qualsiasi intervento che alteri le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'Art.83 della L. 16/2008 e s.m.

   – la demolizione e successiva ricostruzione di cui all'Art.10 comma 1 lettera e) della L.R.16/2008

   – gli ampliamenti di cui all'Art.10 comma 1 lettera f) della L.R.16/2008

3) *incrementi della S.A*. per le destinazioni ammesse, solo attraverso la trasformazione di locali esistenti, non costituenti S.A. o costituenti superficie accessoria, come definite dall'Art.67 della L.R.16/2008, purchè legittimati dal punto di vista edilizio e non destinati a costituire autonome unità Immobiliari.

I manufatti minori e incongrui di *categoria h) secondo la classificazione di cui all'elaborato Sp11,* possono essere oggetto di *sostituzione edilizia* senza incrementi di S.A esistente.

In particolare la ricostruzione può comportare l'accorpamento ad edifici esistenti, a fronte della dimostrazione della organicità dell'intervento e del rispetto dei caratteri tipologici e della leggibilità dell'organismo originario. In tal caso il sedime del preesistente manufatto dovrà essere opportunamente sistemato nel contesto del progetto, che dovrà contemplare l'intero lotto in proprietà.

A tal fine si applicano i seguenti parametri:

Dc	ex C.C.
Ds	5 mt
D	ex DM 2 aprile 68

In tutti gli interventi che comportino il rifacimento delle facciate, è fatto obbligo di intervenire sull'intero prospetto, secondo le modalità indicate nelle norme di livello puntuale, eliminando gli elementi estranei e ripristinando le originali caratteristiche cromatiche, decorative e materiche, qualora leggibili.

Le modifiche delle bucature devono sempre comportare il rispetto e/o il ripristino dell'organicità formale complessiva nella gerarchia delle stesse, sia per dimensione che per posizione. A tal fine il progetto dovrà contenere un elaborato grafico che rappresenti l'intero prospetto.

Il rifacimento delle coperture dovrà rispettare, oltre alle indicazioni di livello puntuale, la normativa di sicurezza e di risparmio energetico, e non potrà comportare la modifica della quota di colmo e di imposta, salvo quanto specificato al successivo paragrafo relativo ai margini di flessibilità.

I nuovi balconi, laddove ammessi dalla disciplina di livello puntuale (elb.SP11), dovranno essere armonicamente inseriti nel disegno generale, con le modalità costruttive, compositive e dimensionali indicate nella disciplina di livello puntuale.

Il recupero dei sottotetti ex L.R. 24/2001 è consentito, ad esclusione degli edifici di *categoria c)* della classificazione di cui all'elaborato SP11 e alla Tavola SP6 di PUC, alle seguenti condizioni:

- le quote di gronda e di colmo esistenti (intendendosi per tali quelle di ogni singolo sistema di copertura, indipendentemente dalle U.I. Sottostanti) non vengano elevate oltre le rispettive quota degli edifici adiacenti, non tenendo conto a tal fine delle sopraelevazioni realizzate in epoca recente (post '42), fermo restando quanto previsto dall'Art.16 delle norme generali, elab.SP8.

Destinazioni d'uso

residenziale (escluso piano terra) (1)

attività compatibili con la residenza (2,3,4)

distribuzione al dettaglio (solo al piano terra) nei limiti della normativa di settore (11)

direzionale (12)

ricettiva (13-14)

istruzione e cultura (29,30,31,32)

urbanizzazioni e funzioni pubbliche o di interesse pubblico

Modalità attuative

Titolo abilitativo diretto in base alla corrispondente tipologia dell'intervento.

Margini di flessibilità

In caso di rifacimento delle coperture, la quota di imposta potrà, per ragioni di carattere strutturale e tecnologico, essere elevata fino ad un massimo di 20 cm.

Ambiti dei sistemi di manufatti emergenti	**AC-sme**

Descrizione

Nel territorio comunale sono stati perimetrali tre ambiti C di conservazione assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968, già individuati dal PTCP quali sistemi di manufatti emergenti, ovvero:

AC-sme1 – Forte di Altare , fortificazione ricadente tra i Comuni di Altare e Quiliano

Informazioni generali manufatto*	
EDIFICIO:	Forte "Teggia"
LOCALITA'	Valico di Cadibona
DESTINAZIONE D'USO:	Originariamente difensiva, oggi in parte residenziale su Quiliano
EPOCA DI COSTRUZIONE:	1850 (epoca di fortificazione del valico)
STATO DI CONSERVAZIONE:	Buono

(*) dati desunti dal sito del Comune di Quiliano.

Il complesso del Forte di Altare è composto dai Forti Cascinotto e Tecci (oggi non accessibili). Questi due Forti sono circondati da una lunga galleria di scarpa, interrotta solo dalle due Tagliate attraversate dalla statale proveniente da Savona tramite una galleria. In origine, la rotabile poteva essere interrotta sollevando i due ponti levatoi (dei quali rimangono solo le carrucole di scorrimento delle catene).

La Tagliata di Altare è composta da due fabbricati posti a sbarramento della statale del colle di Cadibona. I due fabbricati sono posti sul versante Savona e su quello di Altare, e si sviluppano su due piani: in quello terreno era il corpo di Guardia ed il collegamento con la lunga galleria di scarpa che permetteva di raggiungere i Forti Tecci e Cascinotto, posti sulla collina soprastante. Al piano superiore trovava posto l'artiglieria pesante.

Il fabbricato lato Savona è stato utilizzato in epoche relativamente recenti, come abitazione. Oggi è completamente abbandonato e murato, così come buona parte della galleria di scarpa. Ciò nonostante, l'interno presenta ancora molti elementi originari. Possiamo infatti vedere le antiche porte, le ringhiere delle scale, il perno d'ancoraggio del pezzo d'artiglieria con relativa cannoniera.

AC-sme 2 – Castello di Altare a Nord-ovest del centro storico.

Informazioni generali manufatto*	
EDIFICIO:	Castello di Altare
LOCALITA'	Altare
DESTINAZIONE D'USO:	Abitazione
EPOCA DI COSTRUZIONE:	1600
STATO DI CONSERVAZIONE:	rudere

Secondo alcune fonti la costruzione della fortificazione - che ebbe uno scopo più d'avvistamento che difensivo - avvenne in un periodo compreso tra l'XI e il XII secolo[Compreso nei domini feudali della famiglia Del Carretto, così come il borgo di Altare, ne seguì le sorti storiche sotto il marchesato del Monferrato[1].

Il castello verrà interessato tra il 1612 e il 1618[1] negli scontri che avvennero in loco tra i soldati di Savona e le truppe monferrine e dei Gonzaga di Mantova. Già devastata, la postazione sarà definitivamente distrutta tra il 1629 e il 1630[1] quale vendetta del marchese di Grana Felice Carretto contro il dominio dei Gonzaga.

La struttura - oggi allo stato di rudere - era composta da una torre centrale e da tre ordini di mura ove la popolazione in caso di pericolo trovava rifugio e protezione.

AC-sme 3 – Castellaro
Ruderi di castello signorile medievale e di borgo arroccato, abbandonato.

AC-sme 4 – monte Burot
Fortificazione interamente compresa nel Comune di Quiliano.

Il Forte di Monte Burotto, (ora pressochè invaso dai rovi), era stato edificato in posizione dominante sia sui valloni che dalla Sella di Altare, degradano verso la costa, oltrechè sulle corcostanti alture.

AC-sme 5 – Monte Baraccone
La fortificazione venne eretta verso la metà del 1600 dalla Repubblica di Genova, per mantenere la pace tra gli abitanti delle vallate di Altare e Quiliano, in seguito a sanguinosi scontri avvenuti per lo sfruttamento dei boschi circostanti.

Fonte: web

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Tali aree, configurandosi come contesto immediato di un manufatto di riconosciuto interesse storico (resti di fortificazioni), ne costituiscono l'essenziale ambito di rispetto, impongono un regime generale orientato prevalentemente alla conservazione e al ripristino delle condizioni

per l'identificazione e riconoscibilità delle relazioni intercorrenti tra i singoli componenti del sistema stesso ai fini del loro rispetto e per una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto, tanto sotto il profilo percettivo quanto sotto quello storico-documentale. Ciò in conformità con il regime di conservazione imposto dall'Art. 57 delle norme del PTCP.

Indicazioni operative

Negli ambiti individuati come AC-sme, non sono consentiti interventi di nuova edificazione nonché ogni altra incisiva alterazione dello stato dei luoghi. Il regime normativo è quello della conservazione, consentendo gli interventi finalizzati al mantenimento e al recupero.

In particolare per quanto riguarda il Forte di Altare, è auspicabile un recupero anche funzionale dei manufatti, attraverso la predisposizione un *progetto unitario*, da attuarsi anche per parti, che coinvolga l'intero complesso sul territorio dei comuni di Quiliano e Altare, e che definisca, in accordo con le Soprintendenze competenti, l'assetto globale e un programma degli interventi.

Per gli elementi allo stato di rudere è fatto obbligo di mantenerne la leggibilità e lo stato di conservazione.

Tutti manufatti o loro porzioni, sono suscettibili di risanamento conservativo.

Interventi di sistemazione dei terreni o dei percorsi, eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, potranno essere consentiti per finalità di pubblica fruizione previa elaborazione di uno Studio Organico d'Insieme che ne documenti la compatibilità con gli obiettivi sopra indicati.

Modalità attuative

In caso di interventi pubblici si applica l'Art.20 comma 1 lett.a) della L.R.16/2008. Titolo abilitativo diretto in base alla corrispondente tipologia dell'intervento per gli interventi privati

Margini di flessibilità

Nessuno

Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale saturi	**AR-st**

Descrizione

Gli ambiti A*R-st* corrispondono ad aree urbane a prevalente destinazione residenziale ormai sature, assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968, dove è presente una diffusa rete infrastrutturale di viabilità e servizi e dove sono stati realizzati edifici anche in attuazione di strumenti urbanistici attuativi. Sono caratterizzati da una certa disorganicità delle tipologie edilizie, laddove si alternano edifici pluripiano di dimensioni considerevoli, ascrivibili ad un epoca recente (anni 70-80), ad altri di minori dimensioni anche di epoca meno recente.

Nel territorio comunale sono stati individuati i seguenti ambiti R-st:

Sigla ambito	identificativo	Zona PTCP vigente (prevalente)
AR-st1	**via Roma**	**ID.CO**
AR-st2	**Via Matteotti**	**ID.CO**

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Prevalente indirizzo di pianificazione è la riqualificazione dell'ambito secondo criteri rivolti al miglioramento della qualità delle connessioni a scala edilizia tra spazi pubblici e privati, sia a livello di viabilità che di verde. L'obiettivo si esplica attraverso interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti con limitati incentivi.

Indicazioni operative

Salvo quanto in seguito specificato per gli edifici appartenenti alla *categoria c)* secondo la classificazione di cui alla tavola SP6 di PUC e elaborato SP11, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di *manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia* con ampliamento, così come definiti dalle Norme Urbanistiche Generali e dalla legislazione regionale e nazionale vigente in materia, qualora prevalente in caso di contrasto, a condizione che:

- per gli edifici a prevalente destinazione residenziale mono e plurifamiliari esistenti alla data di adozione del P.U.C., gli ampliamenti non superino il 10% della S.A. esistente e siano tali da non compromettere l'organicità formale dell'edificio, in accordo con le norme di livello puntuale per la categoria di appartenenza.

- Per tutti gli altri edifici non sono ammessi ampliamenti.

Gli interventi ammessi possono comportare l'introduzione delle destinazioni d'uso consentite per l'ambito.

Per gli edifici appartenenti alla *categoria c)* esistenti all'interno dell'ambito, secondo la classificazione di cui alla tavola SP6 di PUC, sono consentiti unicamente interventi fino al *restauro e risanamento conservativo* con esclusione di ampliamenti ed interventi che ne compromettano la leggibilità degli elementi architettonici e tipologici (cfr norme di livello puntuale).

Per *tali edifici* gli interventiedilizi non devono comportare l'inserimento di elementi che ne compromettano la tipologia e la compiutezza del disegno architettonico (corpi esterni per necessità impiantistiche, di sicurezza o di prevenzione incendi ecc., stravolgimento del sistema di distribuzione interna e delle quote dei solai che si ripercuota significativamente sulle partizioni esterne, ecc.). Qualora la destinazione d'uso a progetto, comporti l'obbligo normativo di inserimento di elementi ritenuti incongrui, non superabile attraverso alternative progettuali, ciò determinerà l'incompatibilità di tale destinazione d'uso per questa categoria di edifici.

I manufatti minori e incongrui di *categoria h),* come definita dall'elaborato SP11*,* possono essere oggetto di *sostituzione edilizia* con incremento del 20% della SA. esistente, secondo con le seguenti modalità.

- la ricostruzione può comportare l'accorpamento ad edifici esistenti, a fronte della dimostrazione della organicità dell'intervento e della coerenza architettonica complessiva. In tal caso il sedime del preesistente manufatto dovrà essere opportunamente sistemato nel contesto del progetto, che dovrà coinvolgere l'intero lotto in proprietà.
- In caso di ricostruzione in sito di manufatti isolati, la tipologia costruttiva può conformarsi ai caratteri dell'architettura contemporanea prediligendo forme semplici, materiali di pregio, in accordo con la destinazione d'uso prevista.

I parametri di zona, da rispettare per gli interventi sopraindicati sono i seguenti:

Altezza max (H) mt	**Distanze** **(come definite Art.5 norme generali e Artt. 18 e 76 L.R.16/2008)**	
Ristrutturazione ed. mt **10.50 (*)**	**D** (edifici)	10 mt tra pareti finestrate in caso di un nuovo piano ---- altri interventi allineamento preesistente
	Dc (confini)	5 mt. o in deroga previo nulla osta confinante (Art.5 norme generali)
Sostituzione ed. **h esistente**	**Ds** (strade)	5 mt se interno centro abitato o in deroga previo parere Uffici competenti da codice della strada se esterno centro abitato in base al tipo di strada

Gli incrementi di S.A. ammessi possono avvenire anche attraverso cambio di destinazione d'uso di locali esistenti non già computabili al tal fine.

(*) Nel caso di applicazione della L.R.24/2001 l'altezza di riferimento è quella riferita all'altezza max esistente nell'ambito di PUC.

Destinazioni d'uso

residenziale (escluso piano terra qualora l'edificio si affacci direttamente su strade e spazi pubblici. E' ammesso l'affaccio laterale su spazi pubblici ove non siano collocati gli ingressi) (1)

attività compatibili con la residenza (2,3,4)

attività produttive (9)

distribuzione al dettaglio (solo al piano terra) nei limiti della normativa di settore (11)

direzionale (12)

ricettiva (13-14)

istruzione e cultura (29,30,31,32)

parcheggi privati in struttura purchè interrati e parcheggi a raso(46,47)

urbanizzazioni e funzioni pubbliche o di interesse pubblico

Modalità attuative

Titolo abilitativo diretto in base alla corrispondente tipologia dell'intervento.

Margini di flessibilità

Oltre a quanto previsto dalla norma generale i margini di flessibilità relativi agli ampliamenti percentuali degli edifici esistenti sono in ragione del 10% delle quantità ammesse (es. ampliamento ammesso 10% → flessibilità 1%) senza necessitare di aggiornamento o variante al PUC purchè siano motivati da esigenze oggettive e documentate negli elaborati progettuali (composizione formale, superficie minima vani, particolari esigenze strutturali, ecc.).

L'ammissibilità ad accedere ai suddetti margini deve essere esplicitamente accettata dall'ufficio tecnico comunale sulla base delle motivazioni indicate in progetto e indicata nel permesso di costruire e non deve intendersi quale meccanismo automatico e generalizzato di incremento volumetrico.

Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale di consolidamento	**AR-cs**

Descrizione

Gli ambiti A*R-cs* corrispondono ad aree a bassa/media densità, completamente urbanizzate con finalità di riqualificazione di consolidamento della struttura insediativa esistente.

Sono individuati tre ambiti AR-cs:

Sigla ambito	identificativo	Zona PTCP vigente (prevalente)
AR-cs 1	**Via Gramsci**	ID-co
AR-cs 2	**via Montenotte**	ID-co
AR-cs 3	**via Mallare**	IS-ma

Il primo corrisponde alla ampia zona prettamente residenziale già diffusamente edificata e strutturata dal punto di vista delle reti e dei servizi costituita dalla successiva espansione rispetto al centro storico, eterogenea dal punto di vista delle tipologie edilizie, in parte a schiera su due/tre piani, in parte a blocco mono/bifamiliari o plurifamiliari. Un primo gruppo di edifici attestati sulla viabilità principale e subito a monte, è risalente ad epoca postbellica, mentre una più recente espansione, anni '70, '80 è più a monte. Sono presenti episodi di architettura dei primi '900 come il palazzo “Bordoni”.

Il secondo è situato nella zona che si attesta sulla viabilità provinciale, dove sono presenti insediamenti di case mono/bifamiliari di una prima espansione del PRG vigente, episodi edilizi più recenti in attuazione di SUA, interventi di edilizia pubblica anni '80, e i principali servizi scolastici e sportivi su cui gravita la comunità altarese.

Il terzo è un marginale insediamento, circoscritto tra l'autostrada, la ferrovia e il rilievo che ad est ne costituisce il confine. Pur essendo eterogeneo per tipi edilizi, fa capo ad uno stesso sistema urbanizzativo segnato dalla direttrice della via Mallare ed è isolato dal resto del tessuto urbano, dalla presenza di infrastrutture e dalla morfologia orografica.

Gli ambiti individuati sono suscettibili di episodici interventi di nuova costruzione al fine di consolidare e confermare il carattere diffuso anche se eterogeneo degli insediamenti.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

L'indirizzo di pianificazione è quello di consolidamento del tessuto edilizio con possibilità di marginale integrazione edilizia con la previsione di nuovi edifici a carattere residenziale, avente come obiettivo la strutturazione del carattere edificato diffuso o tendente al diffuso, perseguendo finalità di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Tali ambiti sono assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968.

Indicazioni operative

a) edifici esistenti

Salvo quanto in seguito specificato per gli edifici appartenenti alla *categoria c)* secondo la classificazione di cui alla tavola SP6 di PUC, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di *manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia* con ampliamento, così come definiti dalle Norme Urbanistiche Generali e dalla legislazione regionale e nazionale vigente in materia, qualora prevalente in caso di contrasto, a condizione che:

- per gli edifici *a prevalente destinazione residenziale* mono e plurifamiliari esistenti alla data di adozione del P.U.C., gli ampliamenti non superino il 20% della S.A. esistente e siano tali da non compromettere l'organicità formale dell'edificio, in accordo con le norme di livello puntuale.
- Per gli *altri edifici* non sono ammessi ampliamenti.

  Gli interventi ammessi possono comportare l'introduzione delle destinazioni d'uso consentite per l'ambito.

Per gli edifici appartenenti alla *categoria c)* esistenti all'interno dell'ambito, secondo la classificazione di cui alla tavola SP6 ed elaborato SP11 di PUC, sono consentiti unicamente interventi fino al *restauro e risanamento conservativo* con esclusione di ampliamenti ed interventi che ne compromettano la leggibilità degli elementi architettonici e tipologici (cfr norme di livello puntuale).

Per *tali edifici* gli interventi edilizi non devono comportare l'inserimento di elementi che ne compromettano la tipologia e la compiutezza del disegno architettonico (corpi esterni per necessità impiantistiche, di sicurezza o di prevenzione incendi ecc., stravolgimento del sistema di distribuzione interna e delle quote dei solai che si ripercuota significativamente sulle partizioni esterne, ecc.). Qualora la destinazione d'uso a progetto, comporti l'obbligo normativo di inserimento di elementi ritenuti incongrui, non superabile attraverso alternative progettuali, ciò determinerà l'incompatibilità di tale destinazione d'uso per questa categoria di edifici.

I manufatti minori e incongrui di categoria h) di cui alla classificazione dell'elaborato SP11, possono essere oggetto di *sostituzione edilizia* con incremento del 20% della SA. esistente, secondo le seguenti modalità:

- la ricostruzione può comportare l'accorpamento ad edifici esistenti, a fronte della dimostrazione della organicità dell'intervento e della coerenza architettonica complessiva. In tal caso il sedime

del preesistente manufatto dovrà essere opportunamente sistemato nel contesto del progetto, che dovrà coinvolgere l'intero lotto in proprietà;

- In caso di ricostruzione in sito di manufatti isolati, la tipologia costruttiva può conformarsi ai caratteri dell'architettura contemporanea prediligendo forme semplici, materiali di pregio, in accordo con la destinazione d'uso prevista.

I parametri di zona, da rispettare per gli interventi sopraindicati sono i seguenti:

<table>
<tr><th rowspan="2">**Altezza max (H)**
mt</th><th colspan="2">**Distanze**
(come definite Art.5 norme generali e Artt. 18 e 76 L.R.16/2008)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">**D**
(edifici)</td><td>10 mt tra pareti finestrate in caso di un nuovo piano
----
altri interventi allineamento preesistente</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ristrutturazione ed.
mt **8.50** (*)</td><td>**Dc**
(confini)</td><td>5 mt. o in deroga previo nulla osta confinante (Art.5 norme generali)</td></tr>
<tr><td>Ristrutturazione ed. edifici a schiera
H esistente</td><td rowspan="2">**Ds**
(strade)</td><td rowspan="2">5 mt se interno centro abitato o in deroga previo parere Uffici competenti
da codice della strada se esterno centro abitato in base al tipo di strada</td></tr>
<tr><td>Sostituzione ed.
h esistente</td></tr>
</table>

(*) Nel caso di applicazione della L.R.24/2001 l'altezza di riferimento è quella riferita all'altezza max esistente nell'ambito di PUC.

b) **nuove costruzioni** a destinazione **residenziale** sulle aree libere non asservite agli edifici esistenti (o dotate di indice residuo differenziale) in base ai seguenti parametri:

<table>
<tr><th>I.U.I.
m^2/m^2</th><th>Lotto minimo
m^2</th><th>S.A. max. ambito m^2</th><th>Altezza max (Hf)
m</th><th>N max piani</th><th colspan="2">distanze</th></tr>
<tr><td rowspan="3">0,05</td><td rowspan="3">1.600</td><td>Cs1: 900</td><td>7.00</td><td rowspan="3">2 ft + eventuale sottotetto agibile</td><td rowspan="3">D
(edifici)</td><td rowspan="3">10 mt tra pareti finestrate</td></tr>
<tr><td>Cs2: 700</td><td>7.00</td></tr>
<tr><td>Cs3: 100</td><td>8.50</td></tr>
<tr><td colspan="5">Standard urbanistici</td><td>Dc
(confini)</td><td>5 mt. o in deroga previo nulla osta confinante (Art.5 norme generali)</td></tr>
<tr><td colspan="4">Sup. ambito: Cs1 mq 121.691
Cs2 mq 78282
Cs3 mq 5820
peso ins. globale max: 60 ab
standard minimo di bilancio: 1.080 mq</td><td>Modalità di reperimento Ex Art.13 norme generali</td><td rowspan="2">Ds
(strade)</td><td rowspan="2">5 mt se interno centro abitato o in deroga previo parere Uffici competenti
da codice della strada se esterno centro abitato in base al tipo di strada</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
</table>

Destinazioni d'uso

residenziale (escluso piano terra qualora l'edificio si affacci direttamente su strade e spazi pubblici. E' ammesso l'affaccio laterale su spazi pubblici ove non siano collocati gli ingressi) (1)

attività compatibili con la residenza (2,3,4)

attività produttive (9)

distribuzione al dettaglio (solo al piano terra) nei limiti della normativa di settore (11)

direzionale (12)

ricettiva (13-14)

istruzione e cultura (29,30,31,32)

parcheggi privati in struttura purchè interrati e parcheggi a raso(46,47)

urbanizzazioni e funzioni pubbliche o di interesse pubblico

Modalità attuative

Le previsioni insediative per gli interventi di nuova costruzione saranno da attuarsi tramite **titolo abilitativo diretto o convenzionato**. Ques'ultimo potrà essere attivato per la realizzazione di interventi urbanizzativi a scomputo del contributo di costruzione, su richiesta dell'interessato, previa accettazione da parte dell'Amministrazione comunale.

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, possono essere attuati tramite **titolo abilitativo diretto** in base al tipo di intervento.

Margini di flessibilità

Oltre a quanto previsto dalla norma generale i margini di flessibilità relativi agli ampliamenti percentuali degli edifici esistenti sono in ragione del 10% delle quantità ammesse (es. ampliamento ammesso 20% → flessibilità 2%) senza necessitare di aggiornamento o variante al PUC purchè siano motivati da esigenze oggettive e documentate negli elaborati progettuali.

L'ammissibilità ad accedere ai suddetti margini deve essere esplicitamente dichiarata dall'ufficio tecnico comunale sulla base delle motivazioni indicate in progetto e indicata nel permesso di costruire e non deve intendersi quale meccanismo automatico e generalizzato di incremento volumetrico.

Ambito di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale di consolidamento	**AR-co**

Descrizione

L' ambito A*R-co* corrispondono ad un'area già urbanizzata, su cui è stata realizzata parte di una edificazione recente, in attuazione di uno SUA in oggi decaduto (SUA loc. Pallarè). L'ambito è suscettibile di consolidamento della struttura insediativa esistente tramite il parziale completamento dell'insediamento inizialmente previsto.

Sigla ambito	identificativo	Zona PTCP vigente (prevalente)
AR-co	**Via Gramsci**	ID-CO parte IS.MA

L'ambito è situato in adiacenza all'ambito AR-cs2 attestato sulla via Montenotte. La parte attuata del previgente SUA è adiacente alla viabilità su cui si intesta la più ampia zona insediata.

Lo SUA prevedeva su un'area di 12.566 mq e un indice fondiario pari a 0,6 mc/mq la realizzazione di 7.540 mc complessivi, di cui 6.957 mc di nuova costruzione, suddivisa in tre fasce di edificazione.

In oggi è stata realizzata solo la prima fascia corrispondente a circa 923 mq di Sup.Utile, oltre alla presenza edifici esistenti da mantenere. (dati desunti da SUA - l'effettiva entità dell'insediamento realizzato è quella risultante dai titoli edilizi rilasciati).

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Prevalente indirizzo di pianificazione è il completamento dell'ambito secondo criteri rivolti al miglioramento della qualità delle sistemazioni esterne, sia a livello di viabilità che di verde. L'obiettivo si esplica attraverso il parziale completamento dello SUA decaduto, introducendo nuovi parametri edilizi tesi a ridurre la potenzialità edificatoria previgente, coerenti con la definizione degli assetti edilizi e paesistici che si intendono conseguire.

La potenzialità edificatoria sarà pertanto commisurata ad una S.A. da concentrarsi nella zona ID.CO di PTCP destinando a verde la porzione di ambito ricadente in zona IS.MA di PTCP.

Indicazioni operative

a) edifici esistenti

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di *manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia* senza ampliamento, così come definiti dalle Norme Urbanistiche Generali e dalla legislazione regionale e nazionale vigente in materia, qualora prevalente in caso di contrasto.

Gli interventi ammessi possono comportare l'introduzione delle destinazioni d'uso consentite per l'ambito.

I parametri di zona, da rispettare per gli interventi sopraindicati sono i seguenti:

Altezza max (H) mt	**Distanze** **(come definite Art.5 norme generali e Artt. 18 e 76 L.R.16/2008)**	
Ristrutturazione ed. mt **7.50 (*)**	**D** (edifici)	10 mt tra pareti finestrate in caso di un nuovo piano ---- altri interventi allineamento preesistente
	Dc (confini)	5 mt. o in deroga previo nulla osta confinante (Art.5 norme generali)
	Ds (strade)	5 mt se interno centro abitato o in deroga previo parere Uffici competenti da codice della strada se esterno centro abitato in base al tipo di strada

(*) Nel caso di applicazione della L.R.24/2001 l'altezza di riferimento è quella riferita all'altezza max esistente nell'ambito di PUC.

b) nuove costruzioni a destinazione residenziale sulle aree libere non asservite agli edifici esistenti in base ai seguenti parametri:

<table>
<tr><th>I.U.I.
m^2/m^2</th><th>Lotto minimo
m^2</th><th>S.A. max.
m^2</th><th>Altezza max
(H)
m</th><th>N max piani</th><th colspan="2">distanze</th></tr>
<tr><td>0,12</td><td>Unitario residuale d'ambito
(non asservito)</td><td>750 mq aggiuntivi</td><td>7,00</td><td>2 ft + eventuale sottotetto</td><td>D
(edifici)</td><td>10 mt tra pareti finestrate</td></tr>
<tr><td colspan="5" rowspan="2">Standard urbanistici</td><td>Dc
(confini)</td><td>5 mt. o in deroga previo nulla osta confinante (Art.5 norme generali)</td></tr>
<tr><td colspan="2">peso insediativo max: 30 ab
standard minimo corrispondente: 540 mq</td><td colspan="2">Da reperire secondo le quantità e modalità previste dalla tabella di cui 'Art. 13 delle norme generali.</td><td>Ds
(strade)</td><td>5 mt se interno centro abitato o in deroga previo parere Uffici competenti
da codice della strada se esterno centro abitato in base al tipo di strada</td></tr>
</table>

L'edificazione deve attestarsi sulla zona ID-CO di PTCP.

Destinazioni d'uso

residenziale (1)

parcheggi privati in struttura purchè interrati e parcheggi a raso(46,47)

urbanizzazioni e standard pubblici.

Modalità attuative

Le previsioni insediative per gli interventi di nuova costruzione saranno da attuarsi tramite **titolo abilitativo convenzionato**. Quest'ultimo dovrà essere attivato per la realizzazione di interventi urbanizzativi a scomputo del contributo di costruzione, previa accettazione da parte dell'Amministrazione comunale.

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, possono essere attuati tramite **titolo abilitativo diretto** in base al tipo di intervento.

Margini di flessibilità

1% della edificazione ammessa per ragioni di carattere progettuale, non già contemplate da altre normative, previa accettazione del Comune.

Ambito di completamento dell'insediamento di edilizia sociale	**AR-ERS**

Descrizione

L'ambito A*R-ERS* si identifica come un'area, in oggi libera, idonea al completamento dell'esistente insediamento di edilizia sociale.

La **Legge Regionale del 3 Dicembre 2007 N.38**: *"Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo"*, disciplina in maniera organica l'intervento pubblico nel settore abitativo, promuovendo il sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), realizzato da soggetti pubblici o privati e volto a garantire il diritto ad una abitazione adeguata.

A seguito dell'entrata in vigore della suddetta Legge Regionale, l'individuazione di nuovi siti atti ad ospitare edilizia "sociale", rappresenta ad oggi uno dei contenuti obbligatori nella stesura del PUC.

Tale obbligo sussiste per*"I Comuni costieri e quelli individuati a maggiore problematicità abitativa dal PQR che sono tenuti a definire il fabbisogno di edilizia primaria e a individuare nello strumento urbanistico comunale vigente o ancora da formare le quote di ERS, articolate nelle diverse tipologie, e di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, idonee a soddisfare tale fabbisogno…"*.

Il PQR quindi, identifica i Comuni liguri a maggiore problematicità abitativa, con le relative gradazioni di tale problematicità, fornendo inoltre, una tabella per l'individuazione della più probabile domanda di alloggi, sia di ERP (cfr. art. 14 della L.R. 38/07), sia di canone moderato (cfr. art. 15 della L.R. 38/07), al fine di agevolare i Comuni nella determinazione del proprio fabbisogno abitativo.

A norma dell'articolo 26, comma 4, lett. a), punto 1) per Residenza Primaria si intendono le tipologie di "prima casa" che identificano le differenti segmentazioni della domanda sociale di casa, quali:

a) Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) (art.14 della l.r 38/07);

b) alloggi a canone moderato

c) strutture alloggiative temporanee (art.16 della l.r 38/07);

d) centri per l'inclusione sociale (art.16 della l.r 38/07);

L'insieme delle tipologie di offerta di casa di cui alle lettere a), b), c) e d) configurano il sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) introdotto e definito dalla l.r. 38/07 e s.m.i. (art.14, art.15,art.16).

Il Comune di Altare non rientra tra i Comuni soggetti al suddetto obbligo individuati dal PQR. Tuttavia il Comune di Altare intende prevedere la possibilità di realizzazione di una quota di residenze primarie, usufruendo dell'area già urbanizzata a tale scopo e individuando un lotto di completamento da destinarsi ad *alloggi a canone moderato* (art.15 della l.r 38/07) e/o *alloggi in proprietà a prezzi convenzionati* (ex Art 18 DPR 380/2001) secondo le modalità di cui alle

indicazioni operative.

Sigla ambito	identificativo	Zona PTCP vigente (prevalente)
AR-ERS	**Via Montenotte**	ID-CO

Indicazioni operative

a) nuove costruzioni a destinazione residenziale (ERS e/o edilizia convenzionata) sulle aree libere non asservite agli edifici esistenti in base ai seguenti parametri:

I.U.I. m^2/m^2	**Lotto minimo** m^2	**S.A. max.** m^2	**Altezza max (H)** m	**N max piani**	**distanze**	
0,2	**Unitario**	**1000 mq**	**12,50**	**4 ft** compreso eventuale sottotetto abitabile	**D** (edifici)	10 mt tra pareti finestrate
Standard urbanistici					**Dc** (confini)	5 mt. o in deroga previo nulla osta confinante (Art.5 norme generali)
Sup. ambito: mq 6.172 peso insediativo max: 40 ab standard minimo corrispondente: 720 mq		Da reperire secondo le quantità e modalità previste dalla tabella di cui 'Art. 13 delle norme generali.			**Ds** (strade)	5 mt se interno centro abitato o in deroga previo parere Uffici competenti da codice della strada se esterno centro abitato in base al tipo di strada

Destinazioni d'uso

residenziale di tipo ERS

residenziale a prezzi convenzionati

parcheggi privati in struttura purchè interrati e parcheggi a raso (46,47)

urbanizzazioni e standard pubblici.

Modalità attuative

titolo abilitativo convenzionato

Margini di flessibilità

L'altezza massima complessiva dell'edificio in progetto può essere elevata di 50 cm per soddisfare esigenze costruttive e impiantistiche, fatto salvo quanto già stabilito dalla L.R.16/2008 e s.m. In relazione ai maggiori spessori dei solai per finalità di risparmio energetico.

Ambito per l'attuazione di un SUA vigente per riconversione aree produttive in residenziale e commerciale	**AR-SUA**

Descrizione

L' ambito A*R-SUA* corrisponde all'area delle x vetrerie SAVAM per le quali il PUC riconferma le previsioni in essere.

Indicazioni operative - destinazioni d'uso- modalità attuative

Si riporta di seguito uno specchietto dei principali parametri, avente valore ricognitivo in quanto dovrà essere fatto riferimento agli atti dello **SUA vigente** che il PUC richiama integralmente, ivi comprese le norme di attuazione che definiscono anche la flessibilità dell'intervento e i caratteri costruttivi e tipologici degli edifici.

Destinazione	**S.A. mq**	**Standard pubblici mq**		**Parcheggi pertinenziali mq**
		richiesti	previsti	
Residenziale	11.640	6.285		3.212
commercio/servizi	3.200	2.560		
albergo/ristorante	1.980	1.584		n.15
Centro benessere SPA	380	304		
totale	**17.200**	**10.733**	**9.030 (*)**	**3.683**
(*) conteggiati in misura doppia – la quota mancante viene monetizzata				

In ogni caso devono essere sempre rispettate le norme in materia edilizia, antisismica, di ambiente e sicurezza, risparmio energetico e quant'altro applicabile, vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

margini di flessibilità

Si fa rimando alle norme di attuazione dello SUA. Gli scostamenti dalle previsioni di SUA costituiscono aggiornamento al PUC o variante in base alle definizioni di cui agli articoli 43 e 44 della L.R.36/97 e s.m.

Ambiti di riqualificazione a destinazione produttiva	**AR-pr**

Descrizione

Il P.U.C. individua sostanzialmente due gruppi di aree produttive esistenti:

- quelle che caratterizzano fortemente la porzione di territorio di Altare sulle sponde del Bormida (da ARpr1 a ARpr4) servito dalla viabilità parallela al corso d'acqua che collega via Mallare alla SP5. Si tratta di un insediamento industriale completato in attuazione del PRG vigente e caratterizzato da insediamenti di grandi dimensioni;
- quelle attestate sul percorso principaleche attraversa l'abitato (via XXIV Aprile, via Roma)- (ARpr5 e ARpr6)

Sono suddivise complessivamente in sei ambiti ambiti destinati ad attività produttive/artigianali. Esse sono assimilabili alle zone di tipo D del D.M. 02/04/1968 e sono così denominate:

AR-pr1 – loc. Li Piani

AR-pr2 – loc Isola Grande

AR-pr3 – Castellaro

AR-pr4 – Rio del Pero

AR-pr5 – via Matteotti

AR-pr6– via Gramsci

ARpr1 – ARpr2 – ARpr3 -ARpr4

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Il P.U.C. prevede di confermare l'area produttiva esistente, da considerarsi sostanzialmente satura. La superficie coperta non sarà pertanto suscettibile di incrementi, mentre si riconoscono margini di limitato incremento della S.A. in caso di ristrutturazioni che si diano carico di un riordino ambientale delle aree esterne di pertinenza dell'insediamento.

Indicazioni operative

a) Per gli **edifici produttivi esistenti** all'interno dell'ambito:

sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con incrementi fino al 10% della S.A. esistente, a parità di superficie coperta, alle seguenti condizioni:

RC m^2/ m^2	**Incremento S.A.** mq	**Incremento S.A. max per insediamento produttivo** m^2	**H** m.	**distanze**	***Condizioni ed indicazioni di livello puntuale di PTCP***
esistente	**10% S.A.**	**500 mq**	**12.50**	**Sedime edifici esistenti**	L'incremento dovrà avvenire per sopraelevazione degli edifici esistenti anche con modifica della tipologia di copertura e interessando la porzione di edificio avente minor percezione visiva. L'intervento dovrà essere coerente con la tipologia edilizia dell'edificio esistente e armonizzarsi con esso. Il progetto dovrà prevedere la contestuale sistemazione delle aree di pertinenza a verde, delle recinzioni e il rivestimento dei muri in cemento con pannelli prefabbricati ad elementi in pietra e/o altri interventi finalizzati nel complesso al miglioramento della qualità ambientale e della percezione visiva di tali aree.
Standard: da reperire obbligatoriamente secondo quantità ex Art. 13 norme generali					

b) Per gli **edifici preesistenti l'insediamento industriale all'interno dell'ambito** aventi carattere agricolo o residenziale ivi compresi i magazzini e i manufatti accessori:

sono ammessi gli interventi di *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia* con incrementi fino al 10% della S.A. complessiva esistente, alle seguenti condizioni:

Altezza max (H) mt	**Distanze** **(come definite Art.5 norme generali e Artt. 18 e 76 L.R.16/2008)**	
H max esistente edificio oggetto di intervento	**D** (edifici)	10 mt tra pareti finestrate in caso ampliamento addizionale per altri interventi allineamento preesistente pareti non finestrate 3 mt.
	Dc (confini)	5 mt. o in deroga previo nulla osta confinante (Art.5 norme generali)
	Ds (strade)	5 mt se interno centro abitato o in deroga previo parere Uffici competenti da codice della strada se esterno centro abitato in base al tipo di strada

(*) Nel caso di applicazione della L.R.24/2001 l'altezza di riferimento è quella dell'edificio, maggiorata di mt1.50.

Destinazioni d'uso

Piccolo artigianato (2)

attività produttive (5,6,7,8,9)

attività direzionali (12)

urbanizzazioni e servizi pubblici

Modalità attuative

titolo abilitativo diretto

Margini di flessibilità

L'altezza massima indicata nella tabella dei parametri degli interventi a) può essere incrementata fino ad un massimo di mt 1, senza comportare variante o aggiornamento al PUC, purchè l'altezza interna del nuovo piano non sia superiore a mt 3.50.

L'altezza massima degli interventi b) può essere elevata di 50 cm rispetto all'esistente per ragioni di carattere costruttivo, tecnologico, o per l'adeguamento delle altezze interne ai fini igienico sanitari.

L'inserimento di attività produttive speciali (10), previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni ambientali se richieste, è soggetto ad aggiornamento al PUC ex Art.43 L.R.36/97 e s.m.

ARpr5 -ARpr6

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Il P.U.C. prevede di confermare l'area produttiva esistente, a parità di superficie coperta, con marginali incentivi di SA in caso di ristrutturazione totale che persegua finalità di riqualificazione architettonica e migliore organizzazione delle connessioni tra spazi pubblici e privati.

Gli ambiti, essendo limitrofi al tessuto urbano, sono compatibili con l'inserimento di attività commerciali in accordo con le norme di settore, pur con carattere di non prevalenza.

Indicazioni operative

Per gli **edifici esistenti** all'interno dell'ambito:

Sono ammessi gli interventi di *manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia* senza incrementi di Superficie Coperta. In caso di integrale ristrutturazione edilizia per l'ambito, potranno essere consentiti locali incrementi della S.A. nel rispetto degli allineamenti esistenti e dell'altezza massima esistente, alle seguenti condizioni

RC m^2/ m^2	**Incremento S.A.** mq	**Incremento S.A. max per insediamento produttivo** m^2	**H** m.	**distanze**	***Condizioni ed indicazioni di livello puntuale di PTCP***
esistente	**20% S.A.**	**250 mq**	**Max esistente di ambito**	**Allinementi edifici esistenti nel rispetto del sedime preesistente**	L'intervento dovrà comportare la ristrutturazione integrale degli edifici facenti capo ad una stessa attività produttiva, prevedere l'eliminazione delle superfetazioni ed un generale riordino tipologico ed edilizio. Il progetto dovrà prevedere la contestuale sistemazione delle aree di pertinenza.
Standard: ex Art. 13 norme generali					

Destinazioni d'uso

Piccolo artigianato (2)

attività produttive (5,6,7,8,9)

attività direzionali (12)

urbanizzazioni e servizi pubblici

commercio (11) nei limiti delle norme di settore max 30% SA totale ambito

Modalità attuative

Titolo abilitativo diretto in base al tipo di intervento secondo la L.R.16/2008 e s.m..

Margini di flessibilità

Nessuno

Area produttiva mista da ristrutturare e consolidare	**AR-pr-c**

Descrizione

Il P.U.C. individua un ambito avente caratteristiche produttive di tipo artigianale e commerciale, con commistione di funzioni residenziali, sia precedenti gli insediamenti produttivi e in stato di abbandono, sia originatesi contestualmente alle attività produttive e con esse coesistenti.

La presenza di servizi tecnologici, della ferrovia, dello snodo viabilistico, del corso d'acqua che in tale zona è interessato da un'area a rischio inondazione individuata dal PAI, oltre alla eterogeneità delle costruzioni, ne fanno un'area sostanzialmente priva di una sua identità, frammentata e relegata a luogo di passaggio per raggiungere il centro del paese.

Tuttavia si riconoscono potenzialità di una migliore strutturazione dell'insediamento e della rivalorizzazione del sito quale ingresso alla cittadina.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Il P.U.C. prevede di consolidare e incentivare l'area produttiva esistente, confermandone il carattere misto di coesistenza con episodi abitativi, questi ultimi da mantenere nella loro consistenza attuale.

Gli incrementi produttivi previsti dovranno essere coordinati con la previsione di un'area a verde pubblico (con potenzialità di collegamento pedonale all'area a servizi sportivi Sp-1) conseguente la messa in sicurezza e riarginatura del Bormida in quel tratto, secondo le indicazione del PAI.

Indicazioni operative

a) Per gli **edifici esistenti a destinazione residenziale** all'interno dell'ambito sono ammessi gli interventi di *manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia* così come definiti dalle Norme Urbanistiche Generali e dalla legislazione regionale e nazionale vigente in materia, qualora prevalente in caso di contrasto, con ampliamento a condizione che:

- per gli edifici *a prevalente destinazione residenziale* mono e plurifamiliari esistenti alla data di adozione del P.U.C., gli ampliamenti non superino il 15% della S.A. esistente e siano tali da non compromettere l'organicità formale dell'edificio, in accordo con le norme di livello puntuale.

I manufatti minori e incongrui di categoria h) di cui alla classificazione dell'elaborato SP11, possono essere oggetto di *sostituzione edilizia* con incremento del 20% della SA. esistente, secondo le seguenti modalità:

- la ricostruzione può comportare l'accorpamento ad edifici esistenti, a fronte della dimostrazione della organicità dell'intervento e della coerenza architettonica complessiva. In tal caso il sedime del preesistente manufatto dovrà essere opportunamente sistemato nel contesto del progetto, che dovrà coinvolgere l'intero lotto in proprietà;
- In caso di ricostruzione in sito di manufatti isolati, la tipologia costruttiva può conformarsi ai caratteri dell'architettura contemporanea prediligendo forme semplici, materiali di pregio, in accordo con la destinazione d'uso prevista.

I parametri di zona, da rispettare per gli interventi sopraindicati sono i seguenti:

Altezza max (H) mt	**Distanze** **(come definite Art.5 norme generali e Artt. 18 e 76 L.R.16/2008)**	
H esistente edificio oggetto di intervento	**D** (edifici)	10 mt tra pareti finestrate
	Dc (confini)	5 mt. o in deroga previo nulla osta confinante (Art.5 norme generali)
Sostituzione ed. **h esistente**	**Ds** (strade)	5 mt se interno centro abitato o in deroga previo parere Uffici competenti da codice della strada se esterno centro abitato in base al tipo di strada

b) Per gli **edifici a destinazione produttiva/commerciale** all'interno dell'ambito sono sempre ammessi gli interventi di *manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.*

c) **nuove costruzioni** a prevalente destinazione artigianale/produttiva/commerciale in base ai seguenti parametri e condizioni:

Tipo di intervento	**RC** m^2/ m^2	**S.A.** **max d'ambito**	**H** **m.**	***Condizioni ed esiti urbanizzativi***
Nuovo intervento su area libera	**30%** **lotto di intervento**	**2500 mq**	**8.50**	Gli interventi dovranno prevedere la cessione di aree a standard per la realizzazione dell'area a servizi di progetto Sp-3, il cui progetto preliminare dovrà essere contenuto in uno SAU unitario. Tale progetto dovrà contemplare una fascia di rispetto naturale dal corso d'acqua, un percorso pedonale, aree di sosta, piante di alto fusto e una barriera verde continua a protezione del nastro stradale, nonchè prevedere ipotesi di collegamento con l'area a servizi Sp-1. L'attuazione dell'area a servizi potrà avvenire tramite cessione/ realizzazione anche parziale delle aree ricomprese in Sp-3 a scomputo parziale o totale del contributo di costruzione, previo convenzionamento con il Comune che assicuri il rispetto dello schema di SAU compatibilmente con la realizzazione delle opere di arginatura previste dal PAI, necessarie alla messa in sicurezza del sito.
ampliamento	**esistente**		**12,50**	
Standard: da reperire secondo quantità e con modalità ex Art. 13 norme generali				

Distanze **(come definite Art.5 norme generali e Artt. 18 e 76 L.R.16/2008)**	
D (edifici)	10 mt se finestrate e in caso di un nuovo piano per altri interventi allineamento preesistente
Dc (confini)	5 mt. o in deroga previo nulla osta confinante (Art.5 norme generali)
Ds (strade)	5 mt se interno centro abitato o in deroga previo parere Uffici competenti da codice della strada se esterno centro abitato in base al tipo di strada

Destinazioni d'uso

- Residenza (1) nei limiti esistente con incrementi ammessi

Interventi di nuova costruzione ed edifici produttivi esistenti:

- Piccolo artigianato (2)
- attività produttive (5,6,7,8,9)
- attività direzionali (12)
- commercio (11) nei limiti delle norme di settore
- urbanizzazioni e servizi pubblici

Modalità attuative

Titolo abilitativo diretto in base al tipo di intervento secondo la L.R.16/2008 e s.m.. per gli interventi sul *patrimonio edilizio esistente* ammessi.

Per le *nuove costruzioni* a destinazione produttiva, predisposizione di uno SAU esteso all'intero ambito che definisca gli assetti urbanistici/paesaggistici/funzionali degli incrementi previsti, da attuarsi tramite ampliamento delle strutture esistenti e/o nuovi episodi insediativi. Lo SAU dovrà definire le unità minime di intervento (soggette a singolo Permesso di Costruire), gli standard e le urbanizzazioni, dimostrare il rispetto dei parametri previsti dalla presente normativa e il raggiungimento delle prestazioni richieste per l'assetto dell'ambito.

Gli interventi saranno subordinati all'approvazione dello SAU e soggetti al rilascio di titolo abilitativo convenzionato, qualora prevedano la contenstuale realizzazione di opere a scomputo e/o la cessione di aree ricomprese all'interno dell'area a servizi Sp-3.

Qualora non si proceda agli scomputi, o non si assumano iniziative edilizie nell'ambito, il Comune si riserva l'esproprio delle aree in Sp-3, per l'attuazione della prevista area a servizi.

Aree di produzione agricola	**APA**

APA 1 – C. Chiappe

APA 2 – Loc. Baiza

APA 3 – Loc. Fugona

APA 4 – Rio Santa Libera

APA 5 – Cà Bianca

APA 6 – Loc. Pellegrino

APA 7 – Castellaro

APA 8 – C. La Torre

APA 9 – C. Boglietto

Descrizione

Le aree di produzione agricola individuate dal PUC rappresentano le porzioni di territorio ancora utilizzate prevalentemente a fini agricoli o recuperabili a tale uso in oggi in stato di abbandono o semi abbandono. Il tipo di agricoltura presente nel comune di Altare è comunque di carattere non intensivo. Infatti il popolamento di questi territori si è caratterizzato per la presenza di piccole aree ortive e a prato delimitate da zone circostanti dove predominano i castagneti e i boschi misti mesofili con lembi di faggete. In questi ambiti sono presenti forme insediative sparse nei baricentri delle aree coltivate.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Tali aree, assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968, sono classificate come ambiti di riqualificazione ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, nuove edificazioni residenziali e manufatti tecnici di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività agricola svolta nel fondo.

Indicazioni operative

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

a) **edifici esistenti:** sono ammessi gli interventi di *manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia* con ampliamenti fino al 20% della S.A.

b) **nuove costruzioni:** per edifici residenziali o per manufatti produttivi strettamente

connessi all'attività agricola, con i seguenti parametri:

APA	**I.U.I.** m^2/m^2	**asservimento minimo** m^2	**Lotto minimo unitario** m^2	Hf m.	Piani **n°**
Residenze	**0,01**	**5.000**	**3.000**	**7**	**2**
Manufatti Agricoli	**0,01**		**---**	**3,5**	**1**
Serre	**20% R.C.**			**3,5**	

Distanze **(come definite Art.5 norme generali e Artt. 18 e 76 L.R.16/2008)**	
D (edifici)	10 mt tra pareti finestrate e in caso di un nuovo piano o nuova costruzione per altri interventi allineamento preesistente
Dc (confini)	5 mt. o in deroga previo nulla osta confinante (Art.5 norme generali)
Ds (strade)	5 mt se vicinale da codice della strada in base al tipo di strada

E' ammesso l'asservimento non unitario nell'ambito della stessa o altre zone APA secondo le seguenti modalità:

- lotto minimo unitario di ubicazione della costruzione 3000 mq;
- altri terreni da asservire all'interno della stessa zona;

Tutte le nuove costruzioni che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di *permesso di costruire convenzionato*, corredato da piani o programmi aziendali redatti da agronomo, allegati alla convenzione, così come specificato nelle modalità

attuative, nei quali dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

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

Nelle zone agricole è ammessa l'apertura di nuove strade di tipo interpoderale sia di servizio alle residenze agricole. Le strade private in ambito agricolo non possono avere larghezza superiore a m. 3,00.

c) Aree libere da edifici e sistemazione dei suoli:

sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, interventi di presidio ambientale, riassetto idrogeologico, riqualificazione del paesaggio e prevenzione incendi, ripristino dei sentieri pedonali esistenti e creazione di nuovi per corsi pedonali, di sentieri tagliafuoco. Opere di sostegno dei terreni con muri di sostegno di altezza massima 2,50 mt. da realizzarsi con modalità conformi alle norme di livello puntuale facenti parte della struttura del piano; sistemazioni del terreno asservito, anche con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore; sistemazioni del terreno asservito mediante impianto di essenze arboree locali secondo le indicazioni agronomiche (norme vegetazionali); sistemazioni del terreno asservito a giardino secondo le indicazioni di livello puntuale;

d) Strutture turistico-ricettive e agrituristiche

Nelle zone APA è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive non-alberghiere e locande come definiti dalla normativa regionale vigente, attività di tipo agrituristico sia attraverso il riutilizzo del patrimonio esistente sia tramite nuove costruzioni agricole in applicazione dei parametri urbanistico-edilizi di zona. In caso di dismissione dell'attività agrituristica, l'edificio tornerà ad avere destinazione abitativa solo ai fini agricoli.

Può essere prevista la sola tipologia del campeggio pedonale, con esclusione di nuovi edifici e apertura di nuove strade. In tutti gli altri casi la realizzazione di "aziende ricettive all'aria aperta" (campeggi), come definiti all'art. 14 della L.R. 2/2008 e s.m.i. comporta l'obbligo di *aggiornamento* periodico del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

e) Serre

Nelle A.P.A. è possibile costruire serre tradizionali o con copertura in materiale plastico tipo "tunnel" secondo i parametri indicati nella precedente tabella e secondo le specifiche riportate nelle norme agronomiche (cfr. elab. Norme di settore)

Destinazioni d'uso

- Residenziale connessa alla conduzione agraria dei fondi (16);
- Agriturismo ai sensi della vigente normativa regionale;
- Manufatti per il ricovero attrezzi, stalle (17,18)
- commercio al minuto di prodotti agricoli locali (19)
- serre (20)

In maniera non esclusiva, ossia in abbinamento all'attività agricola:

- Strutture turistiche non-alberghiere ex Art.18 L.R. 2/2008 e locande ex Art.9 L.R.2/2008
- Aziende ricettive all'aria aperta limitatamente ai campeggi pedonali.
- Commercio al minuto di prodotti agricoli di produzione dell'azienda agricola con S.A.. .non superiore a 100 mq (19);

Modalità attuative

Titolo abilitativo diretto per gli interventi sugli edifici esistenti, titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di nuova costruzione subordinato alla redazione dei piani aziendali.

Piani Aziendali

Nelle aree di produzione agricola (APA) il rilascio del Permesso di Costruire per costruzioni destinate ad uso rurale o residenziale è assentibile previa redazione di piani o programmi aziendali presentati a firma di tecnici abilitati. Il "Piano Aziendale" potrà essere aggiornato per documentate necessità colturali o intervenute prescrizioni o approvazioni di leggi sovraordinate, o per necessità derivanti da leggi di finanziamento atte a favorirne la conduzione.
Il progetto di Piano Aziendale dovrà essere allegato alla domanda di Permesso di Costruire e dovrà avere i contenuti indicati nella norma di settore e comunque:

- la specifica descrizione degli interventi programmati;
- la delimitazione delle aree interessate dal progetto di Piano Aziendale che potranno essere anche non contigue ma comprese nei limiti massimi previsti per l'asservimento di fondi non contigui;
- la rete di accessibilità all'area o alle aree impegnate;
- la superficie per tipologia colturale programmata ed i criteri ed i relativi obblighi inerenti la sistemazione delle aree comprese e quelli inerenti le eventuali aree eccedenti quelle occupate dalla o dalle tipologie produttive, da trattare con interventi di selvicoltura naturalistica con specie arbustive consone all'ambiente scelte fra quelle che non richiedono manutenzione;
- le aree da destinare all'eventuale attività serricola nel rispetto dei parametri fissati

precedentemente;

- i criteri per l'approvvigionamento idrico;
- i criteri da adottare per la regimazione delle acque meteoriche e la dimostrazione della conformità delle soluzioni che dovranno concorrere ad evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;
- i criteri con i quali si intende sistemare il terreno: qualora si rendesse necessaria la formazione di terrazze (fasce), o il ripristino di muri a secco esistenti, dovrà essere indicata e garantita l'esecuzione di opere atte alla regimazione delle acque e al drenaggio;
- le opere necessarie all'eventuale ripristino ed alla manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento;
- le opere collegate alla realizzazione di eventuali attività di trasformazione dei prodotti agricoli in azienda e determinate dalle normative vigenti al momento.

Dovranno inoltre essere rispettate anche le specifiche ulteriori indicazioni riportate nelle norme agronomiche (cfr. norme di settore).

Margini di flessibilità

10% dell'ampliamento percentuale ammesso per gli edifici esistenti purchè adeguatamente motivato ed esplicitato nel provvedimento autorizzativo.

Territori di Presidio Ambientale	**TPA**

TPA 1 – C. Morina

TPA 2 – C.Gambarè

TPA 3 – C. Prato Rosso

TPA 4 – C. del Pero

TPA 5 – Rio Zaina

TPA 6 – C. Seccato

TPA 7 – C. Lavera

TPA 8 – Piazza B.Lichene

TPA 9 – C. Palazzino

TPA 10– C. Palazzina

TPA 11 – Rio Sagatarino

TPA 12 – Rio Sagataro

TPA 13 – via Pue

Descrizione

Sono stati individuati come Territori di *"presidio ambientale"* le aree che pur presentando fenomeni di sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale sono, allo stato attuale, completamente o parzialmente recuperabili all'uso agricolo e nelle quali l'aspetto del mantenimento delle caratteristiche ambientali e tipologico-insediative risulta essere fondamentale.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Tali aree, assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968, sono classificate come ambiti di riqualificazione ed in esse sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, rare nuove edificazioni residenziali e manufatti tecnici di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività di presidio svolta nel fondo.

Indicazioni operative

I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.

a) **edifici esistenti:** sono ammessi gli interventi di *manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia* con ampliamenti fino al 20% della S.A. Gli ampliamenti sono esclusi per gli edifici realizzati a seguito dell'entrata in vigore del PRG previgente.

b) **nuove costruzioni:** per edifici residenziali con finalità di presidio anche agricola o per manufatti accessori strettamente connessi al fondo, con i seguenti parametri:

TPA	**I.U.I.** m^2/m^2	**asservimento minimo** m^2	**Lotto minimo unitario** m^2	Hf m.	Piani **n°**
Residenze	**0,005**	**9.000**	**9.000**	**7**	**2**
Manufatti accessori accessori	**0,005**		**---**	**3,5**	**1**

Distanze **(come definite Art.5 norme generali e Artt. 18 e 76 L.R.16/2008)**	
D (edifici)	10 mt tra pareti finestrate e in caso di un nuovo piano o nuova costruzione per altri interventi allineamento preesistente
Dc (confini)	5 mt. o in deroga previo nulla osta confinante (Art.5 norme generali)
Ds (strade)	5 mt se vicinale da codice della strada in base al tipo di strada

Non è ammesso l'asservimento non unitario

Tutte le nuove costruzioni che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale sono assoggettate all'obbligo di permesso di costruire convenzionato, corredato da piani o programmi aziendali, nei quali dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa:

a) la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;

b) le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio; le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti;

c) le strade di accesso alle residenze non possono avere sviluppo maggiore di m. 150 a partire dalla strada comunale.

c) Aree libere da edifici e sistemazione dei suoli:

Sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, interventi di presidio ambientale, riassetto idrogeologico, riqualificazione del paesaggio e prevenzione incendi, ripristino dei sentieri pedonali esistenti e creazione di nuovi per corsi pedonali, di sentieri tagliafuoco. Opere di sostegno dei terreni con muri di sostegno di altezza massima 2 mt. da realizzarsi con modalità conformi alle norme di livello puntuale facenti parte della struttura del piano; sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore; sistemazioni del terreno asservito mediante impianto di essenze arboree locali secondo le indicazioni agronomiche (norme vegetazionali); sistemazioni del terreno asservito a giardino secondo le indicazioni di livello puntuale;

Non è ammessa l'apertura di nuove strade di lunghezza superiore a 50 mt.

d) Strutture turistico-ricettive e agrituristiche

Nelle zone TPA-di non ricadenti in zona ANI.MA del PTCP è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive extralberghiere e locande come definiti dalla normativa regionale, attività di tipo agrituristico come definite dalla legge regionale 25/05/1992 n° 13 sia attraverso il riutilizzo del patrimonio esistente sia tramite nuove costruzioni in applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per le abitazioni agricole.

Può essere prevista la sola tipologia del campeggio pedonale, con esclusione di nuovi edifici e apertura di nuove strade. Negli altri casi la realizzazione di "aziende ricettive all'aria aperta" (campeggi), come definiti all'art. 4 della L.U.R. n° 11 del 4/3/1982 e s.m.i. comporta l'obbligo di aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i. .

e) Piccoli manufatti tecnici

Nelle aree di presidio sono ammessi manufatti tecnici afferenti le attività agricole, non computabili ai fini dell'indice di fabbricabilità, da destinare al ricovero di attrezzi agricoli, purchè non esistano nel lotto altri edifici/manufatti, con le seguenti caratteristiche:

Un manufatto tecnico deve servire una superficie agricola di almeno 3.000 mq ;

superficie coperta non superiore a 12 mq;

altezza, misurata a filo gronda, non superiore a 2,30 m;

Destinazioni d'uso

- Residenziale o abitativa stabile connessa alla conduzione agraria dei fondi;
- Agriturismo ai sensi della vigente normativa regionale;
- Manufatti per il ricovero attrezzi;

In maniera non esclusiva, ossia in abbinamento all'attività agricola:

- Strutture turistiche non-alberghiere ex Art.18 L.R. 2/2008 e locande ex Art.9 L.R.2/2008
- Aziende ricettive all'aria aperta limitatamente ai campeggi pedonali.
- Commercio al minuto di prodotti agricoli di produzione dell'azienda agricola con S.A.. .non superiore a 100 mq;

Modalità attuative

Titolo abilitativo diretto per gli interventi sugli edifici esistenti, titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di nuova costruzione subordinato alla presentazione di piani aziendali di seguito descritti.

Piani Aziendali

Nelle aree di presidio ambientale (TPA) il rilascio del Permesso di Costruire per costruzioni destinate ad uso rurale o residenziale finalizzato al presidio ambientale, è assentibile previa redazione di piani o programmi aziendali presentati a firma di tecnici abilitati. Il "Piano Aziendale" potrà essere aggiornato per documentate necessità colturali o intervenute prescrizioni o approvazioni di leggi sovraordinate, o per necessità derivanti da leggi di finanziamento atte a favorirne la conduzione.

Il progetto di Piano Aziendale dovrà essere allegato alla domanda di Permesso di Costruire e dovrà avere i contenuti indicati nelle norme di settore e comunque:

- la specifica descrizione degli interventi programmati;
- la delimitazione delle aree interessate dal progetto di Piano Aziendale che potranno essere anche non contigue ma comprese nei limiti massimi previsti per l'asservimento di fondi non contigui;
- la rete di accessibilità all'area o alle aree impegnate;
- la superficie per tipologia colturale programmata ed i criteri ed i relativi obblighi inerenti

la sistemazione delle aree comprese e quelli inerenti le eventuali aree eccedenti quelle occupate dalla o dalle tipologie produttive, da trattare con interventi di selvicoltura naturalistica con specie arbustive consone all'ambiente scelte fra quelle che non richiedono manutenzione;

- i criteri per l'approvvigionamento idrico;
- i criteri da adottare per la regimazione delle acque meteoriche e la dimostrazione della conformità delle soluzioni che dovranno concorrere ad evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;
- i criteri con i quali si intende sistemare il terreno: qualora si rendesse necessaria la formazione di terrazze (fasce), o il ripristino di muri a secco esistenti, dovrà essere indicata e garantita l'esecuzione di opere atte alla regimazione delle acque e al drenaggio;le opere necessarie all'eventuale ripristino ed alla manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento;
- le opere collegate alla realizzazione di eventuali attività di trasformazione dei prodotti agricoli in azienda e determinate dalle normative vigenti al momento.

Dovranno inoltre essere rispettate le specifiche indicazioni riportate nelle norme agronomiche (cfr. norme di settore).

Margini di flessibilità

10% dell'ampliamento percentuale ammesso per gli edifici esistenti purchè adeguatamente motivato ed esplicitato nel provvedimento autorizzativo.

Indicazioni comuni alle zone APA e TPA

Interventi in aree boscate

Nelle aree da considerarsi "boscate", così come perimetrate nelle tavole di uso del suolo e secondo la definizione della legge forestale regionale, gli interventi edificatori qualora ammessi, dovranno tenere conto delle seguenti indicazioni:

- la riduzione di superficie boscata dovrà essere limitata al massimo e qualora il terreno asservito ricada solo in parte in zona boscata, la localizzazione dell'edificio e le aree da coltivare dovranno essere prioritariamente individuate nelle aree non boscate, salvo motivazioni di carattere oggettivo sulle caratteristiche orografiche e geologiche dei terreni e sul rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, da documentare in sede di presentazione del progetto e da valutarsi da parte della commissione edilizia;

- nel caso in cui il terreno risulti totalmente in zona boscata, ma ricadente in zona APA o TPA di PUC, la riduzione della zona boscata dovrà essere comunque limitata al massimo.

In ogni caso dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- per una superficie aziendale fino ad 1 Ha la superficie coltivata dovrà essere compresa tra un minimo del 15% e un massimo del 30%;

- per una superficie aziendale fino a 2 Ha la superficie coltivata dovrà essere compresa tra un minimo del 10% e un massimo del 20%;

- per una superficie aziendale oltre i 2 Ha la superifice coltivata dovrà essere compresa tra un minimo del 5% e un massimo del 10%;

In tutte le zone APA e TPA suscettibili di edificazione, sia boscate che non, l'apertura di nuove strade non dovrà essere superiore a 200 ml. e dovrà comportare sbancamenti minimi e minime opere di sostegno.

La larghezza dovrà essere al massimo di metri 3 e dovranno essere previste adeguate sistemazioni per il deflusso delle acque, con impiego minimo di elementi artificiali.

La pavimentazione dovrà essere preferibilmente drenante, salvo esigenze funzionali legate alla pendenza.

Territori non insediabili	**TNI**

Descrizione

I territori non insediabili comprendono le aree prevalentemente boscate e acclivi che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali devono essere conservate e preservate in quanto risorsa ambientale e paesaggistica del territorio. Esse ricoprono gran parte del territorio comunale e gli episodi insediativi hanno carattere sporadico e isolato, non supportati da alcun tipo di urbanizzazione.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

Questi territori sono soggetti ad un regime di conservazione e presidio ambientale.

Indicazioni operative

Nei Territori non insediabili sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente *di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia con* ampliamenti fino al 20% della S.A. limitatamente alle parti per cui sia dimostrata la destinazione residenziale.
Nuova S.A. residenziale è ammessa unicamente per cambio di destinazione d'uso di locali non già destinati a tale uso, purchè in ampliamento di S.A. residenziale preesistente nello stesso edificio.
Nei T.N.I. sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:
opere di rimboschimento con essenze coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale;
coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti, comprese eventuali opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico;
La realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, per percorsi escursionistici comprese palestre all'aperto, aree attrezzate, recinti di sosta per animali in genere;
il ripristino di eventuali terrazzamenti preesistenti per coltivazioni compatibili con l'ambiente naturale.
Per gli interventi di sistemazione esterna che incidono sull'ambiente fisico e sul paesaggio, è prescritto un rapporto equilibrato tra opere di scavo e di riporto; in ogni caso il fronte di scavo non potrà superare m. 2,00 ed i relativi muri di contenimento dovranno essere realizzate in pietrame a secco con altezza massima di m. 2,00.

Destinazioni d'uso

- Residenziale o abitativa stabile connessa alla conduzione agraria dei fondi limitatamente all'esistente e ai relativi ampliamenti come sopra disciplinato.
- Agriturismo tramite utilizzo degli edifici esistenti

Modalità attuative

Titolo abilitativo diretto secondo normativa vigente in relazione al tipo di intervento

Margini di flessibilità

10% dell'ampliamento percentuale ammesso per gli edifici esistenti purchè adeguatamente motivato ed esplicitato nel provvedimento autorizzativo.

Ambito a verde di rispetto della fascia fluviale pedecollinare	**AR-vr**

Descrizione

Si tratta di una ampia fascia di terreno che si trova tra la sponda sinistra del tratto del torrente Bormida che costeggia l'area produttiva. Il terreno sale dolcemente con ampie aree a prato e pochi edifici, fino alla strada provinciale 5, che risale ai margini del bosco, verso il centro abitato.

Gli edifici presenti hanno caratteri di ruralità e le aree sono parzialmente coltivate nella parte bassa. Esiste sporadica presenza di manufatti incongrui.

Indirizzo di pianificazione e obiettivi

All'ambito si riconosce una valenza ambientale, tale da costituire una fascia di rispetto da mantenere a verde, con limitati incentivi delle costruzioni esistenti.

Indicazioni operative

Salvo quanto in seguito specificato per gli edifici appartenenti alla *categoria c)* secondo la classificazione di cui alla tavola SP6 di PUC, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di *manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia* con ampliamento, così come definiti dalle Norme Urbanistiche Generali e dalla legislazione regionale e nazionale vigente in materia, qualora prevalente in caso di contrasto, a condizione che:

- per gli edifici a prevalente destinazione residenziale mono e plurifamiliari esistenti alla data di adozione del P.U.C. gli ampliamenti non superino il 20% della S.A. esistente e siano tali da non compromettere l'organicità formale dell'edificio, in accordo con le norme di livello puntuale per la categoria di appartenenza.
- Per tutti gli altri edifici non sono ammessi ampliamenti.

Gli interventi ammessi possono comportare l'introduzione delle destinazioni d'uso consentite per l'ambito.

I manufatti minori e incongrui di *categoria h)* come definiti nell'elaborato SP11*,* possono essere oggetto di *sostituzione edilizia* con incremento del 20% della SA. esistente, *secondo le seguenti modalità:*

- la ricostruzione può comportare l'accorpamento ad edifici esistenti, a fronte della dimostrazione della organicità dell'intervento e della coerenza architettonica complessiva. In tal caso il sedime del preesistente manufatto dovrà essere opportunamente sistemato a verde.
- In caso di ricostruzione in sito di manufatti isolati, la tipologia costruttiva deve conformarsi ai caratteri dell'architettura rurale di riferimento, prediligendo forme semplici, in accordo con la destinazione d'uso prevista.

All'interno degli ambiti "AR-vr" non sono consentite nuove costruzioni.

Altezza max (H) mt	**Distanze** **(come definite Art.5 norme generali e Artt. 18 e 76 L.R.16/2008)**	
Ristrutturazione ed. esistente +1,50 mt	**D** (edifici)	10 mt tra pareti finestrate e in caso di un nuovo piano per altri interventi allineamento preesistente
	Dc (confini)	10 mt. o in deroga previo nulla osta confinante (Art.5 norme generali)
Sostituzione ed. h esistente	**Ds** (strade)	da codice della strada in base al tipo di strada

Destinazioni d'uso

- Residenziale (1) e residenziale connessa alla conduzione agraria dei fondi (16);
- Agriturismo ai sensi della vigente normativa regionale;
- Manufatti per il ricovero attrezzi (18)
- commercio al minuto di prodotti agricoli locali (19)

Modalità attuative

Titolo abilitativo diretto in base al tipo di intervento

Margini di flessibilità

In caso di sostituzione edilizia di manufatti di *categoria h)* il limite di altezza esistente indicato

nella tabella parametrica può essere superato per il raggiungimento dell'altezza utile interna previsa per la destinazione introdotta (ad es. da magazzino a residenza), nel rispetto della S.A. consentita dalle presenti norme.

Distretto di trasformazione in via XXV aprile	**DT**

Descrizione

Il P.U.C. individua un unico distretto di trasformazione di riconversione di aree produttive, in continuità con il frontistante intervento nell'ambito AR-SUA (la città del vetro). Detto distretto è situato sul limitare dell'abitato, delimitato dalla ferrovia, dalla strada provinciale direttrice di attraversamento e dalla piazza della stazione, attualmente in parziale stato di abbandono. E' presente un edificio plurifamiliare sull'allineamento stradale. Sono altresì presenti i ruderi delle antiche attività vetrarie tra cui la ex vetreria Rocchetti vincolata ai sensi del D.lgs 42/2004 titolo secondo.

Per il distretto è individuata una specifica scheda di progetto di seguito riportata, cui si rimanda per tutte le indicazioni normative, e le regole di congruenza, nonché per le disposizioni di livello puntuale.

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE VIA XXV APRILE	DT

Descrizione

Porzione di territorio compresa tra la Ferrovia e via XXV Aprile frontistante l'area delle ex Vetrerie Savam, quest'ultima in fase di riconversione in attuazione di uno SUA approvato. Questo comparto corrisponde indicativamente alle zone D1v e B2RE di PRG, per le quali la variante legata alle ex Vetrerie Savam prevede in parte il mantenimento delle attività produttive e in parte la riconversione verso una connotazione residenziale con l'obiettivo di ricucitura con il tessuto urbano.

L'area è caratterizzata oggi da degrado, abbandono e scarsa qualità delle costruzioni produttive esistenti.

Pianificazione di livello sovraordinato e vincoli

P.T.C.P		
ASSETTI		Variante (P.U.C.)
Insediativo	ID.CO	Non prevista

Vincoli
Idrogeologico

Obiettivi specifici e rapporti con gli obiettivi generali di piano

Nell'ottica di una ricucitura a scala urbana da valutarsi a livello di distretto, tale parte di territorio non può che essere considerata facente parte di un'unica perimetrazione, che pur con le opportune distinzioni, possa garantire un maggior controllo degli esiti urbanizzativi ad esso correlati e assumere in modo univoco il ruolo di vera cerniera tra l'attuale tessuto urbano, le infrastrutture, i servizi e le aree sportive, ad oggi relegate a ruolo marginale in quanto isolate dalla presenza delle infrastrutture (in particolare campo sportivo). Si pensa soprattutto alle connessioni tra il centro e la stazione, i riferimenti con la nuova area residenziale frontistante e alla complessiva riqualificazione della zona, con la creazione di una viabilità alternativa anche pedonale, che dalla piazza della stazione si colleghi al centro, con rivalorizzazione del sottopasso pedonale che collega all'area del campo sportivo, area che il PUC intende potenziare, collegandola al campo da bocce e prevedendo l'introduzione di altre attrezzature sportive.

Indicazioni specifiche per la trasformazione e correlazione con le altre parti del territorio comunale

L'ambito è destinato alla realizzazione di un insediamento misto a vocazione prevalentemente residenziale ma ove possano e debbano convivere funzioni di artigianato e commercio compatibili con la residenza, organizzato in due subdistretti, l'uno che si diparte dalla stazione ferroviaria e coinvolge le aree attualmente occupate da manufatti produttivi in oggi dismessi, l'altro che occupa le aree da quest'ultimo fino il margine dell'edificato a Est, occupate da un edificio residenziale intestato sulla viabilità principale e parzialmente ristrutturato e altri edifici diruti, residui delle attività vetrarie, tra cui la ex vetreria Rocchetti, con vincolo ex D.lgs 42/2004 titolo II. Cerniera tra i due subdistretti dovranno essere le aree pubbliche a soddisfacimento degli standard e la viabilità di collegamento interna pedonale e veicolare, da prevedere attraverso la redazione di uno SAU esteso all'intero distretto che definisca l'assetto complessivo e gli esiti urbanistici da conseguire.

Parametri Urbanistici

St DT	Superficie territoriale (esclusa strada)	mq	22.129
St DT.1	Superficie territoriale (esclusa strada)		13.724
St DT.2	Superficie territoriale (esclusa strada)		8.405
I.U.I.	Indice utilizzazione insediativa	mq/mq	0,55
S A	Superficie Agibile teorica di distretto (di nuova previsione e esistente se mantenuta) – dato ricognitivo dovendosi far riferimento all'applicazione dell'indice in sede progettuale per ciascun subdistretto	mq	**12.170**
S.Acc	35% S.A. in ragione della tipologia edilizia con presenza di terrazzi praticabili/logge		

Numero max. piani fuori terra			4 compreso ev. sottotetto
H Altezza massima		m	13,50
Distanze	Strade carrabili	m	Da definirsi in sede di PUO
	Strade pedonali	m	
	Confini	m	

Standard pubblici

Da reperire a soddisfacimento dello standard di PUC secondo le quantità previste dalle norme generali

Requisiti prestazionali degli standard pubblici

Dovrà essere previsto a livello di distretto, un percorso viabilistico alternativo veicolare e pedonale, destinato al traffico locale che colleghi la piazza della stazione alla zona centrale (presso il Cinema) da prevedersi lungo la ferrovia, da armonizzarsi con la previsione di aree verdi e di sosta lungo tale percorso, eventuale pista ciclabile e parcheggi pubblici preferibilmente interrati.

Parcheggi privati e pertinenziali

Ex Art. 12 norme Generali

Esiti Urbanistici

La localizzazione dei servizi pubblici (parcheggi, verde attrezzato) dovrà essere concordata con la C.A. e specificata in sede di PUO previa predisposizione di uno SAU esteso all'intero distretto che dimostri il raggiungimento degli obiettivi globali di piano e la previsione delle urbanizzazioni richieste.

L'attuazione parziale di tali previsioni, ascrivibili a ciascun subdistretto, dovrà comunque garantire la funzionalità e la fruibilità autonoma delle porzioni realizzate, in accordo con il disegno globale previsto dallo SAU.

Indicazioni di livello puntuale

Lo schema insediativo di riferimento è quello dell'edificazione a blocco, plurifamiliare multipiano, con linguaggio architettonico contemporaneo improntato ad elevata qualità compositiva e uso di materiali di pregio, particolare cura degli spazi esterni privati, delle aree di accesso alle autorimesse, ecc.

L'organizzazione spaziale del comparto deve essere tale da consentire un adeguato rapporto tra spazi pubblici e privati, consentire la permeabilità visuale e fisica tra il centro storico e i percorsi da prevedersi lungo la ferrovia.

Il progetto del parco dovrà curare in particolare le scelte delle essenze al fine di garantire un adeguato sviluppo di un ambiente ombreggiato in estate.

Destinazioni d'uso

funzione caratterizzante: residenziale (1), per almeno il 60%della S.A.

funzioni complementari:

attività compatibili con la residenza (2-3-4)

attività produttive (6)

distribuzione al dettaglio (11)

attività direzionali (12)

attività ricettive (13)

parcheggi privati a raso e in struttura (46-47)

26,27,30,31

Urbanizzazioni

Margini di flessibilità

Gli interventi soggetti a PUO non hanno specifica norma di flessibilità in quanto la stessa è già contenuta all'interno del stesso secondo i contenuti della L.U.R.

L'articolazione delle quantità di standard urbanistici potrà essere variata in ragione delle esigenze progettuali, fermo restando il minimo previsto complessivo e nel rispetto degli obiettivi di piano.

Modalità attuative e gestionali

PUO esteso a ciascun subdistretto con obbligo di SAU esteso all'intero distretto

Servizi (art.3 D.M. 2 aprile 1968)	S

La cartografia di piano individua le zone destinate a servizi pubblici sia esistenti che di progetto ai fini del soddisfacimento dello standard derivante dal peso insediativo del PUC.
Si rimanda allo specifico elaborato “disciplina urbanistica delle zone a servizi”.

Impianti tecnologici	IT

La cartografia di piano individua una zona ove è stato realizzato un parco eolico. In tale area sono ammessi gli interventi manutentivi necessari al mantenimento in funzione dell'impianto esistente, ivi compresa l'eventuale installazione di manufatti tecnici di dimensioni contenute e gli interventi necessari al mantenimento in essere delle prescrizioni di carattere ambientale e paesaggistico contenute nei titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione dell'impianto.