A ANALISI
SP PROGETTO
D NORMATIVA
1 | 7

PUC

PIANO URBANISTICO COMUNALE
PROGETTO PRELIMINARE

RICHIEDENTE	CONSEGNATO IL
PROGETTISTI	Dott. Ing. Paolo BAGNASCO Studio Tecnico, Via Vernetti 14/3, 17014 CAIRO MONTENOTTE (SV) Dott. Geol. Giovanni Battista PIACENTINO Studio Geologia Tecnica, Piazza S. Ambrogio 7, 17021 ALASSIO (SV) Dott. Arch. Enrico ZUNINO Studio Associato ZUNINO E PARTNER ARCHITETTI, Via Medaglie d'oro 73/3, 17031 ALBENGA (SV) Dott. Agro. Giovanni PERATO Studio Agrotecnica, Via San Francesco 125, 17027 PIETRA LIGURE (SV)
[RP] RESPONSABILE DEL PROGETTO	
COLLABORATORI	Dott. Arch. Monica ARMENTO, Geom. Sabrina FERRANDO Dott. Arch. Marco GANDOLFO, Geom. Michela GIORGI, Dott. Geol. Regina TOSO

INCARICO N. 02.26 | 00 | 04 Maggio 2009

ELENCO ELABORATI ED ALLEGATI

COD.	INDICE	SUB.	TITOLO	SCALA
[F1]	FASCICOLO D1	URB	DESCRIZIONE FONDATIVA	
[F2]	FASCICOLO D2	URB	DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI	
[F3]	FASCICOLO D3	URB	STRUTTURA DEL PIANO	
[F4]	**FASCICOLO D4**	**URB**	**NORME GENERALI, DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA**	
[F5]	FASCICOLO D5	PAE	DISCIPLINA PAESISTICA	
[F6]	FASCICOLO D6	GEO	DISCIPLINA GEOLOGICA	
[F7]	FASCICOLO D7	AGRO	DISCIPLINA VEGETAZIONALE	

D 4

INDICE:

CAPITOLO I

Art. 1. **PREMESSA** pag. 10

Art. 2. **INTERVENTI SUL TERRITORIO COMUNALE** pag. 10

Art. 3. **ORGANIZZAZIONE DEL PIANO** pag. 11

Art. 4. **ELENCO DEGLI ELABORATI DEL P.U.C.** pag. 11

Art. 5. **SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO** pag. 15

Art. 6. **DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI** pag. 19

6.1. Superficie agibile (S.A.) – superficie accessoria (S.ACC.) – superficie lorda (S.L.) pag. 19

6.2. Locali interrati pag. 20

6.3. Superficie netta di vendita (S.N.V.) pag. 20

6.4. Volume Virtuale (V.V.) pag. 21

6.5. Lotto asservibile (L.A.) pag. 21

6.6. Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) pag. 21

6.7. Superficie asservita (S.AS.) pag. 22

6.8. Superficie coperta (S.C.) pag. 22

6.9. Rapporto di copertura (R.C.) pag. 23

6.10. Distanze pag. 23

6.11. Altezza pag. 24

6.12. Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico – ricettive pag. 25

6.13. Linea di gronda pag. 26

6.14. Numero dei piani pag. 26

6.15. Locali tecnici pag. 26

6.16. Sagoma pag. 27

6.17. Caratteristiche architettonico – compositive dell'edificio pag. 27

6.18. Pertinenze di un fabbricato pag. 27
6.19. Porticato pag. 28
6.20. Tettoia pag. 28
Art. 7. DESTINAZIONI D'USO pag. 30
7.1. Residenziale pag. 30
7.2. Turistico-ricettiva pag. 31
7.3. Commerciale direzionale pag. 31
7.4. Produttiva pag. 31
7.5. Agricola pag. 32
7.6. Servizi pubblici e d'interesse pubblico pag. 32
7.7. Attrezzature ed impianti pubblici_ pag. 33
Art. 8. TIPI DI INTERVENTO AMMESSI pag. 34
8.1 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE STORICO pag. 34
8.1.1. Manutenzione ordinaria pag. 34
8.1.2. Manutenzione straordinaria pag. 36
8.1.3. Restauro pag. 37
8.1.4. Risanamento conservativo pag. 39
8.1.5. Ristrutturazione edilizia pag. 39
8.1.6. Interventi volti alla ricostruzione di edifici in stato di rudere pag. 40
8.1.7. Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale pag. 41
8.2 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON STORICO pag. 41
8.2.1. Manutenzione ordinaria pag. 42
8.2.2. Manutenzione straordinaria pag. 44
8.2.3. Risanamento conservativo pag. 46
8.2.4. Ristrutturazione edilizia pag. 46
8.2.5. Interventi di sostituzione edilizia pag. 48
8.2.6. Interventi volti alla ricostruzione di

edifici in stato di rudere pag. 48
8.2.7. Cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale pag. 49
8.3 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE pag. 49
Art. 9. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.U.C. pag. 51
9.1 Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.) pag. 51
9.2 Programma Urbanistico Operativo (P.U.O.) pag. 52
9.3 Permessi di costruire diretti o denuncia di inizio attività pag. 52
Art. 10. PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI E STRUMENTI ATTUATIVI ADOTTATI PRIMA DELL'ADOZIONE DEL P.U.C. pag. 53
Art. 11. DISCIPLINA RELATIVA AI VINCOLI SUL TERRITORIO pag. 54
11.1 Fasce di rispetto stradale pag. 54
11.2 Fasce di rispetto cimiteriale pag. 54
11.3 Area di rispetto del Borgo (PU) pag. 56
11.4 Area Santuario di Monte Croce pag. 56
11.5 Fasce di rispetto degli elettrodotti pag. 56
11.6 Disposizioni in materia di impatto acustico pag. 57
Art. 12. PARCHEGGI PRIVATI pag. 59
Art. 13. DISCIPLINA RELATIVA ALLE DESTINAZIONI COMMERCIALI pag. 61
13.1 Tipologia di vendita pag. 61
13.2 Dotazione minima di parcheggi pertinenziali pag. 61

CAPITOLO II

DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE (AIC) pag. 63

Art. 14. AMBITI INSEDIATI DI CONSERVAZIONE pag. 64

14.1 Identificazione pag. 64

14.2 Descrizione pag. 65

14.3 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire pag. 65

14.4 Interventi ammessi pag. 66

14.5 Modalità d'attuazione pag. 67

14.6 Destinazioni d'uso ammesse pag. 67

CAPITOLO III

DISCIPLINA DEGLI AMBITI INSEDIATI DI RIQUALIFICAZIONE pag. 78

Art.15. AMBITI INSEDIATI DI RIQUALIFICAZIONE AIR

15.1 Identificazione pag. 79

15.2 Descrizione pag. 79

15.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire pag. 79

15.4 Interventi ammessi pag. 79

15.5 Destinazioni d'uso ammesse pag. 81

15.6 Modalità di attuazione pag. 81

Art. 16. AMBITO INSEDIATO DI RIQUALIFICAZIONE AIRt pag. 90

16.1 Identificazione pag. 90

16.2 Descrizione pag. 90

16.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire pag. 90

16.4 Interventi ammessi pag. 90

16.5 Modalità di attuazione pag. 92

16.6 Destinazioni d'uso ammesse pag. 92

Art. 17. AMBITO INSEDIATO DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVO AIRp pag. 94

17.1 Identificazione pag. 94

17.2 Descrizione pag. 94

17.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire pag. 94

17.4 Interventi ammessi pag. 94

17.5 Modalità di attuazione pag. 94

17.6 Destinazioni d'uso ammesse pag. 94

CAPITOLO IV

DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI PRODUZIONE AGRICOLA (APA) pag. 96

Art.18. AMBITO DI PRODUZIONE AGRICOLA pag. 97

18.1 Identificazione pag. 97

18.2 Descrizione pag. 97

18.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire pag. 97

18.4 Interventi ammessi pag. 97

18.5 Destinazioni d'uso ammesse pag. 98

18.6 Modalità di attuazione pag. 98

18.7 Ambito di produzione agricola speciale APA1 pag. 100

CAPITOLO V

DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE (ARPA) pag. 101

Art. 19. AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE (ARPA) pag. 102

19.1 Identificazione pag. 102

19.2 Descrizione pag. 102

19.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire pag. 102

19.4 Interventi ammessi pag. 103

19.5 Edifici esistenti pag. 104

19.6 Nuova edificazione pag. 105

19.7 Destinazioni d'uso ammesse pag. 106

19.8 Modalità di attuazione pag. 106

CAPITOLO VI

DISCIPLINA DEGLI AMBITI NON INSEDIABILI ANI pag. 107

Art. 20 AMBITI NON INSEDIABILI ANI pag. 108

20.1 Identificazione pag. 108

20.2 Descrizione pag. 107

20.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire pag. 107

20.4 Interventi ammessi pag. 108

20.5 Disciplina fabbricati esistenti pag. 109

20.6 Destinazioni d'uso ammesse pag. 110

20.7 Modalità di attuazione pag. 110

Art. 21 AMBITI NON INSEDIABILI CONSERVAZIONE ANIC1 pag. 111

21.1 Identificazione pag. 111

21.2 Descrizione pag. 111

21.3 Interventi ammessi pag. 112

Art. 22 AMBITI NON INSEDIABILI CONSERVAZIONE ANIC2 pag. 112

22.1 Identificazione pag. 112

22.2 Descrizione pag. 112

22.3 Interventi ammessi pag. 113

CAPITOLO VII

DISCIPLINA DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE pag. 114

Art. 23 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE

DT 1 Poggio Superiore - Villa Ovest pag. 115

23.1 Identificazione pag. 115

23.2 Descrizione pag. 115

23.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire pag. 115

23.4 Interventi ammessi pag. 115

23.5 Destinazioni d'uso ammesse pag. 116

23.6 Modalità di attuazione pag. 116

Art. 24 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT 2

Poggio Superiore – Villa Est pag. 118

24.1 Identificazione pag. 118

24.2 Descrizione pag. 118

24.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire pag. 118

24.4 Interventi ammessi pag. 118

24.5 Destinazioni d'uso ammesse pag. 119

24.6 Modalità di attuazione pag. 119

Art. 25 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT 3 Cantarana pag. 121

25.1 Identificazione pag. 121

25.2 Descrizione pag. 121

25.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire pag. 121

25.4 Infrastrutture e servizi previsti pag. 121

25.5 Interventi ammessi pag. 122

25.6 Destinazioni d'uso ammesse pag. 122

25.7 Modalità di attuazione pag. 123

CAPITOLO VIII

DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI

PUBBLICI O DI USO PUBBLICO pag. 125

Art. 26 SERVIZI ZONALI (F) pag. 125

Art. 27 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ pag. 126

Art. 28 ZONA CIMITERIALE pag. 128

Art. 29 AREA ESTRATTIVA - AE pag. 129

Art. 30 AREE DI RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE - ARA pag. 129

Art. 1. PREMESSA

Il presente Piano, redatto ai sensi della Legge Regionale n. 36/97, disciplina l'assetto, l'incremento edilizio e lo sviluppo urbanistico dell'intero territorio del Comune di Balestrino.

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

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

- riqualificazione degli insediamenti per un miglioramento della qualità della vita;

- organizzazione e potenziamento dei settori produttivi;

- ricomposizione e riassetto ambientale con particolare riguardo alla conservazione ed alla tutela dei caratteri storico-culturali del paesaggio.

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

Art. 2. INTERVENTI SUL TERRITORIO COMUNALE

Gli interventi permessi nel territorio comunale, devono rispettare:

- 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, ai sensi della LR 4/9/1997 n.36 (LUR) da:

- Descrizione fondativa
- Documento degli obiettivi
- Struttura del piano
- Norme di conformità e di congruenza
- Disciplina paesistica

Ai documenti di cui sopra è stato aggiunto il seguente documento:

- Verifica di assoggettabilà art. 12 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.

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

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

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

Le tavole qui di seguito elencate sono state suddivise in base alla loro tematica e identificate con una lettera corrispondente al loro argomento:

le tavole di analisi sono identificate dalla lettera **A** seguita dal numero e dalla sigla dell'area tematica a cui si riferisce e precisamente: GEO per l'analisi, AGRO per l'analisi agronomo – forestale, TER per l'analisi urbanistica.

Le tavole di progetto sono identificate con le lettere SP seguite dal numero e dalla sigla dell'area tematica a cui si riferisce e precisamente: GEO per le tavole di progetto geologiche, URB per le tavole progettuali urbanistiche.

(SEZIONE A) Tavole di analisi:

N. TAVOLA	**AREA TEMATICA**	**TITOLO**	**SCALA**
A1	GEO	GEOLOGIA	1:10.000
A2	GEO	GEOMORFOLOGIA	1:10.000
A3	GEO	IDROGEOLOGIA	1:10.000
A4	GEO	GEOSITI E GEOTIPI	1:10.000
A5	AGRO	DESCRIZIONE DI USO DEL SUOLO	1:10.000
A6	AGRO	QUALITA' VEGETAZIONALE	1:10.000
A7	TER	PATRIMONIO STORICO ED EVOLUZIONE INSEDIATIVA	1:5.000
A8	TER	DESTINAZIONE D'USO (BASE CTR)	1:5.000
A9	TER	DESTINAZIONI D'USO (BASE CATASTALE)	1:5.000
A10	TER	CARATTERIZZAZIONE PAESISTICO-AMBIENTALE (BASE FOTOGRAFICA)	1:5.000
A11	TER	P.R.G. VIGENTE – ZONIZZAZIONE (BASE CTR)	1:5.000
A12	TER	P.R.G. VIGENTE – ZONIZZAZIONE (BASE CATASTALE)	1:5.000
A13	TER	P.R.G. VIGENTE – ZONIZZAZIONE + P.T.C.P. INSEDIATIVO (BASE FOTOGRAFICA)	1:5.000

N. TAVOLA	AREA TEMATICA	TITOLO	SCALA
A14	TER	CONSISTENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE (BASE CATASTALE)	1:5.000
A15	TER	P.R.G. VIGENTE – SERVIZI PREVISTI/CONSEGUITI (BASE CTR)	1:5.000
A16	TER	P.R.G. VIGENTE – SERVIZI CONSEGUITI (BASE CATASTALE)	1:5.000
A17	TER	INFRASTRUTTURE ED URBANIZZAZIONI ESISTENTI (BASE CTR)	1:5.000
A18	TER	QUADRO DEI VINCOLI (TERRITORIALI. PAESISTICO – AMBIENTALI) (BASE CTR)	1:5.000
A19	TER	P.T.C.P. PROVINCIALE (BASE CTR)	1:5.000
A20	TER	P.T.C.P. REGIONALE – INSEDIATIVO (BASE FOTOGRAFICA)	1:5.000
A21	TER	P.T.C.P. REGIONALE – GEOMORFOLOGICO (BASE FOTOGRAFICA)	1:5.000
A22	TER	P.T.C.P. REGIONALE – VEGETAZIONALE (BASE FOTOGRAFICA)	1:5.000

(SEZIONE B) Tavole di progetto del P.U.C. - (Struttura del Piano):

N. TAVOLA	AREA TEMATICA	TITOLO	SCALA
SP23	GEO	PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA	1:10.000
SP24	GEO	VINCOLI GEOLOGICI	1:10.000
SP25	GEO	SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO	1:10.000

SP26	URB	AMBITI, DISTRETTI, INFRASTRUTTURE E SERVIZI	1:5.000
SP27	URB	AMBITI, DISTRETTI, INFRASTRUTTURE E SERVIZI	1:2.000
SP28	URB	AREE A SERVIZI	1:2.000
SP29	URB	SOVRAPPOSIZIONE P.U.C. CON P.T.C. PROVINCIALE	1:5.000
SP30	URB	SOVRAPPOSIZIONE P.U.C. CON P.T.C.P. ASSETTO INSEDIATIVO	1:5.000
SP31	URB	SOVRAPPOSIZIONE P.U.C. CON VINCOLO IDROGEOLOGICO	1:5.000
SP32	URB	SOVRAPPOSIZIONE P.U.C. CON VINCOLI PAESISTICI	1:5.000
SP33	URB	SOVRAPPOSIZIONE P.U.C. CON SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO	1:5.000
SP34	URB	SOVRAPPOSIZIONE P.U.C. CON VINCOLI GEOLOGICI	1:5.000
SP35	URB	SOVRAPPOSIZIONE P.U.C. CON VEGETAZIONE REALE	1:5.000
SP36	URB	SOVRAPPOSIZIONE P.U.C. CON QUALITA' VEGETAZIONALE	1:5.000
SP37	URB	AGGIORNAMENTO – VARIANTE AL P.T.C.P. ASSETTO INSEDIATIVO	1:5.000

(SEZIONE C) Documenti descrittivo - normativi:

FASCICOLO	**AREA TEMATICA**	**TITOLO**
D1	URB	Descrizione fondativa
D2	URB	Documenti degli obiettivi
D3	URB	Struttura del Piano
D4	URB	Norme generali di conformità e di congruenza

FASCICOLO	AREA TEMATICA	TITOLO
D5	PAE	Disciplina paesistica
D6	GEO	Disciplina geologica
D7	AGRO	Disciplina vegetazionale
E1	AMB	Rapporto preliminare (allegato I del D.Lgs n. 4/2008)

5. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

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

Tale divisione è stata eseguita in base ai seguenti aspetti:

-morfologia del territorio;

-insediamenti;

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

- presenza di siti di particolare pregio ambientale (SIC);

Gli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione ed i Distretti di Trasformazione sono così suddivisi:

TIPO E SIGLA	TOPONIMO RELATIVO	DESCRIZIONE SOMMARIA	DESTINAZIONE
AIC 1	BERGALLA INFERIORE	Ambito insediato di conservazione	Residenziale
AIC 2	BERGALLA SUPERIORE	Ambito insediato di conservazione	Residenziale
AIC 3	CUNEO	Ambito insediato di conservazione	Residenziale

TIPO E SIGLA	**TOPONIMO RELATIVO**	**DESCRIZIONE SOMMARIA**	**DESTINAZIONE**
AIC 4	POGGIO SUPERIORE	Ambito insediato di conservazione	Residenziale
AIC5	POGGIO INFERIORE	Ambito insediato di conservazione	Residenziale
AIC6	FASCIOLA	Ambito insediato di conservazione	residenziale
AIC7	BORGO	Ambito insediato di conservazione	Residenziale
AIC8	FOSSATO	Ambito insediato di conservazione	Residenziale
AIC9	CASCINE VALLONI	Ambito insediato di conservazione	Residenziale
AIC10	CANTARANA	Ambito insediato di conservazione	Residenziale
AIR 1	BERGALLA	Ambito insediato di riqualificazione	Residenziale
AIR 2	CUNEO	Ambito insediato di riqualificazione	Residenziale
AIR 3	POGGIO MURELLA	Ambito insediato di riqualificazione	Residenziale
AIR 4	VILLA	Ambito insediato di riqualificazione	Residenziale
AIR 5	PASQUA'	Ambito insediato di riqualificazione	Residenziale
AIR 6	SABAIN	Ambito insediato di riqualificazione	Residenziale
AIR 7	CASCINA VALLONI	Ambito insediato di riqualificazione	Residenziale
AIR 8	TUVU	Ambito insediato di riqualificazione	Residenziale
AIRt	CA' DE BERNA	Ambito insediato di riqualificazione	Turistico Ricettivo

TIPO E SIGLA	**TOPONIMO RELATIVO**	**DESCRIZIONE SOMMARIA**	**DESTINAZIONE**
AIRp	FONTANAGROSSA	Ambito insediato di riqualificazione	Produttiva
DT1	POGGIO Superiore ovest	Distretto di trasformazione	Strutture sociali
DT2	POGGIO Superiore est	Distretto di trasformazione	Residenziale
DT3	CANTARANA	Distretto di trasformazione	Artigianale
APA	CUNEO – MONTE RIO DEL PONTE	Ambito di produzione agricola	Agricola
APA 1	MURELLA	Ambito di produzione agricola	Agricola
ARPA I/1	BERGALLA	Ambito di riqualificazione di presidio ambientale insediabile	Agricola – presidio ambientale
ARPA I/2	PASQUA' - SABAIN	Ambito di riqualificazione di presidio ambientale insediabile	Agricola – presidio ambientale
ARPA NI	BERGALLA	Ambito di riqualificazione di presidio ambientale non insediabile	Agricola – presidio ambientale
ANI	FONTANA – R.CA PIANO DEI PRATI – POGGIO BALESTRINO	Ambito non insediabile	Riserva naturalistica
ANIC 1	CASA BARABBA – POGGIO DELL'ALPE – SCOGLIO DEGLI SPETTRI – ROCCA DELLA VOLPE-BOSCO	Ambito non insediabile	Riserva naturalistica

TIPO E SIGLA	**TOPONIMO RELATIVO**	**DESCRIZIONE SOMMARIA**	**DESTINAZIONE**
ANIC 2	MAD.A DELLA GUARDIA – MONTE ACUTO	Ambito non insediabile	Riserva naturalistica
ARA	CAMPOROSSO	Aree di ricomposizione ambientale	Ricomposizione ambientale

Art. 6. DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

6.1. Superficie agibile (S.A.) – superficie accessoria (S.ACC.) – superficie lorda (S.L.)

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

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

a) locali privi dei requisiti per l'agibilità con esclusione dei sottotetti ancorché agibili;
b) le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale);
c) i locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderie e simili;
d) le autorimesse private fuori terra realizzate ai sensi dell'art. 19 del testo coordinato della LL.RR. n. 16/2008 – 17/2008.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Locali interrati

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.

6.2.2. In particolare il solaio di copertura di locali interrati dovrà avere quota di estradosso non inferiore di cm. 50 rispetto alla quota del terreno sistemato.

6.2.3. E' ammessa la realizzazione di un'apertura di accesso di larghezza mai superiore a m. 5.

6.2.4. In caso di aperture maggiori i locali interrati saranno considerati ai fini della determinazione dell'altezza come definita al punto 6.11.1 e del calcolo della S.A. ancorché non abitabile e quindi soggetti ad asservimento nel rispetto dell'I.U.I. dell'ambito di appartenenza.

6.2.5. La superficie lorda dei locali interrati posti al di sotto dell'edificio principale fuori terra non dovrà essere superiore al 30% della superficie coperta del fabbricato sovrastante.

6.2.6. L'altezza netta interna non dovrà essere superiore a m. 3,30

6.3. Superficie netta di vendita (S.N.V.)

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

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

6.4. Volume virtuale (V.V.)

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.)

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.)

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.)

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 repertoriato dal Comune, si intende asservita una fascia minima di mt. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente alla data di adozione del P.U.C.

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

6.8. Superficie coperta (S.C.)

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.)

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

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

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 per una larghezza non superiore a 5 m., 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.

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

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

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

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

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

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

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.

6.20.3. Le tettoie dovranno uniformarsi alle caratteristiche architettoniche del fabbricato, nel rispetto della disciplina paesistica.

6.20.4. In caso di tettoie isolate, non realizzate in aderenza ad edifici esistenti ed in progetto, l'edificazione potrà essere concessa nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

superficie coperta massima	25 mq
altezza massima	3 m.
distanza dai confini di proprietà, strade e fabbricati	nel rispetto della normativa d'ambito di appartenenza

Potranno essere realizzate a doppia falda con pilastri in muratura e/o legno; in caso di realizzazione su fasce dovranno essere realizzate con copertura ad un'unica falda.

6.20.5. Non sono ammesse tettoie negli ambiti AIC, ANI e ANIC.

6.20.6 Le tettoie potranno essere realizzate senza asservimento di terreno.

Art. 7. DESTINAZIONI D'USO

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

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

Le destinazioni d'uso fondamentali sono:

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

Ogni classe fondamentale è suddivisa in sottoclassi prevalenti:

7.1. Residenziale

comprende le seguenti sottoclassi:

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

Le sottoclassi indicate possono comprendere:

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

7.2. Turistico-ricettiva

Comprende le seguenti sottoclassi:

- alberghi
- ostelli
- agriturismo, campeggi

Le sottoclassi indicate possono comprendere:

- 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 - direzionale

Comprende le seguenti sottoclassi:

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

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

- impianti di erogazione carburanti

7.4. Produttiva

comprende le seguenti sottoclassi:

- industria
- artigianato
- rottamazioni

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

7.5. Agricola

Agricoltura e allevamento

Comprende le attività agricole, allevamento di bestiame con un massimo di tre capi bovini e/o 10 capi ovini/caprini, la custodia di animali e le relative attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti, le serre di dimensione massima di mq. 200.

7.6. Servizi pubblici e d'interesse pubblico

comprendono le seguenti sottoclassi

servizi di quartiere:

a) pubblici

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

b) di interesse pubblico

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

c) impianti sportivi privati (convenzionati)

servizi generali

a) pubblici

- sedi delle autonomie locali
- mercati
- locali di spettacolo
- case di riposo comunali

b) privati

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

7.7 Attrezzature ed impianti pubblici o di uso pubblico

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

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

Art. 8. TIPI DI INTERVENTO AMMESSI

8.1 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE STORICO

Tutti gli edifici inseriti negli ambiti di conservazione AIC sono soggetti al rispetto delle normative e prescrizioni indicate in questo punto.

Le norme di tutti i piani di attuazione approvati o adottati sono prevalenti rispetto alle indicazioni di PUC.

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

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

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

-prospetti,

-sezioni significative

-particolari architettonici in scala adeguata,

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

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

Gli interventi ammessi si distinguono in:

8.1.1. Manutenzione ordinaria

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.
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

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

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 dallo strumento urbanistico generale e 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

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

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.

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

Negli edifici dove si sono verificati crolli, ovvero si constatino stati di degrado edilizio derivanti da mancata manutenzione protrattasi nel tempo e dove sia dimostrabile, attraverso perizia asseverata, l'originaria conformazione

dell'organismo edilizio, sono ammessi interventi di ricostruzione dei volumi crollati.

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

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

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

8.2. PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON STORICO

Sono soggetti al rispetto delle normative e prescrizioni indicate in questo punto tutti gli edifici non compresi nel punto 8.1 e più precisamente quelli inseriti negli ambiti di riqualificazione residenziale, negli APA, negli ARPA e negli ANI.

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

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

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

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

progetto.

Gli interventi di cui al presente articolo si distinguono in:

8.2.1. Manutenzione ordinaria

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

2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- all'interno degli edifici:

a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;

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

c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;

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

e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;

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

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

h) risanamento o costruzione di vespai;

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

- all'esterno degli edifici:

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

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

c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.
n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

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

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

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

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

8.2.2. Manutenzione straordinaria

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

2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

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

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

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

d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui al punto 6.15 dell'art. 6 delle presenti norme o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.
3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie lorde destinata all'attività produttiva;
b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda;
c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

8.2.3. Risanamento conservativo

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

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

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

8.2.4. Ristrutturazione edilizia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;

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

g) Recupero del sottotetto così come previsto dalla L.R. 24/2001. A tal fine è ammessa, la sopraelevazione della copertura fino all'ottenimento dell'altezza minima stabilita dell'art. 2 della L.R. 24/2001 stessa nel rispetto dell'altezza massima di m. 9 misurata ai sensi dell'art. 6.11.1 delle presenti norme.

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 subordinati all'approvazione di uno S.A.U. che dovrà garantire:

- la completa riqualificazione dell'area
- il potenziamento delle infrastrutture
- corretta disposizione dei lotti edificabili individuando la suddivisione delle opere di urbanizzazione e i relativi scomputi;
- i termini convenzionativi.

Allo S.A.U. farà seguito il rilascio di permesso di costruire convenzionato.

Altri interventi saranno subordinati all'approvazione di un P.U.O. nel rispetto dell'art. 50 della L.R. 36/97.

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, lo Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.) 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 da uno S.A.U., da intendersi come atto istruttorio non comportante l'obbligo di pubblicazione o da un P.U.O.

9.1. SCHEMA ASSETTO URBANISTICO (S.A.U.)

1. Lo S.A.U. può essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata; in quest'ultimo caso deve essere presentato dai proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno il 75% del valore degli immobili compresi nello S.A.U. previo invito ai restanti proprietari ad aderire all'iniziativa entro un termine all'uopo prefissato e ad intervenuta infruttuosa scadenza dello stesso.
2. Lo S.A.U. è preordinato a specificare la struttura insediativa e infrastrutturale dell'area di intervento e le sue connessioni con il contesto prefigurate dalla disciplina urbanistico edilizia e norme di conformità e congruenza.
3. I contenuti essenziali dello S.A.U. dovranno essere:

   a) organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici nel rispetto della quantità superficiarie totali previste puntualmente dal P.U.C.

   b) Distribuzione caratteri tipologici degli insediamenti edilizi.

   c) Definizione dei rapporti con le preesistenze e individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela.

   d) Individuazione delle modalità d'intervento.
4. Lo S.A.U. va esteso alle aree definite nelle norme di conformità.

Gli elaborati sono costituiti da almeno uno o più planimetria in scala 1:2000 e da una relazione tecnica che illustrino adeguatamente l'assetto proposto in funzione delle previsioni di P.U.C.
Lo S.A.U. è di approvazione del Consiglio Comunale.

9.2. PROGRAMMA 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.

9.3. 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 altri titoli abilitativi concessi e rilasciati in data antecedente l'adozione del progetto preliminare del P.U.C. rimangono validi sino alle scadenze previste dalla vigente legislazione urbanistica.

Decorsi i termini di cui sopra non sarà possibile richiedere nuovo permesso di costruire o presentare D.I.A. nel rispetto della precedente normativa se la stessa risulta in contrasto con il P.U.C.

Il P.U.C. recepisce gli strumenti urbanistici attuativi, adottati dalla Civica Amministrazione prima dell'adozione del progetto preliminare del P.U.C., che non hanno concluso il loro iter di approvazione, con parametri urbanistico - edilizi contenuti nello strumento urbanistico attuativo adottato.

Art. 11. DISCIPLINA RELATIVA AI VINCOLI SUL TERRITORIO

I vincoli gravanti sul Territorio di Balestrino, 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
- Piani di Bacino
- Fasce di rispetto cimiteriale
- Fasce di rispetto stradale
- Fasce di rispetto degli elettrodotti
- Disposizioni in materia di impatto acustico.

Nel PUC si è tenuto conto dei seguenti tipi di vincolo:

- Fasce di rispetto stradali esterne al perimetro delimitante i "Centri Abitati" (ex DPR n. 1404 del 1/4/68 e Nuovo Codice della Strada)
- Fascia di rispetto Cimiteriale

Per le aree S.I.C. si rimanda all'artt. 20-21 delle presenti norme di conformità e congruenza e alle norme agronomiche; per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico e Piani di Bacino si rimanda alle norme geologiche.

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

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

11.1. Fasce di rispetto stradale

Tali fasce hanno l'obiettivo di garantire la visibilità dell'intorno in prossimità degli incroci stradali e permettere ampliamenti delle corsie e nuovi allacciamenti.

Le fasce di rispetto stradali sono quelle definite dal Nuovo Codice della strada.

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 potrà essere trasferito al di fuori nelle aree confinanti con la stessa normativa relativa all'ambito di appartenenza.

11.2. Fascia di Rispetto cimiteriale

La fascia di rispetto cimiteriale è di 50 m. L'eventuale ampliamento del cimitero 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 o piccole serre.
5. Uso agricolo e impianto di parcheggi in superficie e di verde sia pubblico che privato.

Non sono ammessi:

1. Interventi su edifici esistenti, che comportino un'alterazione dei volumi o delle superfici;
2. nuove costruzioni ad eccezione di quanto previsto dal punto 4 di cui sopra.

11.3. Area di rispetto del Borgo (PU)

Il P.U.C. prevede un'area di rispetto del Borgo antico individuata nella cartografia con la sigla **PU (parco urbano)**. Tale area ha l'obiettivo di impedire l'edificazione nelle immediate vicinanze del borgo. Gli interventi ammessi sono quelli volti alla conservazione e riqualificazione ambientale e pertanto il P.U.C. pone il vincolo di inedificabilità in tutta l'area e la valorizzazione / protezione delle risorse paesistico- vegetazionale presenti, mediante interventi di miglioramento.

11.4. Area Santuario Monte Croce

L'area interessa i comuni di Balestrino, Cisano sul Neva, Ceriale e Zuccarello.

Gli interventi su tale area potranno avvenire mediante P.U.O. esteso all'intera area interessanti i Comuni di cui sopra.

11.5. Fasce di rispetto degli elettrodotti

Ai sensi dell'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	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

11.6 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 commerciali 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

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 di 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 AIC

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

MSV - Media struttura di vendita sino a 1.000 mq di superficie di vendita

GSV - grande struttura di vendita, quelle aventi superficie superiore ai limiti di cui sopra.

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 insediati 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 AIC e negli ambiti AIR residenziali.

CAPITOLO II

DISCIPLINA DEGLI AMBITI INSEDIATI DI CONSERVAZIONE (AIC)

ART. 14. AMBITI INSEDIATI DI CONSERVAZIONE (AIC)

14.1 Identificazione

Gli ambiti insediati i conservazione comprendono i seguenti nuclei storici e relative aree circostanti.

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
Bergalla Inferiore	**AIC 1**	Ambito insediato di conservazione - residenziale	Mq 11.180

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
Bergalla Superiore	**AIC 2**	Ambito insediato di conservazione - residenziale	Mq 6.796

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
Cuneo	**AIC 3**	Ambito insediato di conservazione - residenziale	Mq 14.312

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
Poggio Superiore	**AIC 4**	Ambito insediato di conservazione - residenziale	Mq 6.345

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
Poggio Inferiore	**AIC 5**	Ambito insediato di conservazione - residenziale	Mq 1.160

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
Fasciola	**AIC 6**	Ambito insediato di conservazione - residenziale	Mq 4.711

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
Borgo Antico	**AIC 7**	Ambito insediato di conservazione - residenziale	Mq 35.452

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
Fossato	**AIC 8**	Ambito insediato di conservazione - residenziale	Mq 4.030

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
Cascine Valloni	**AIC 9**	Ambito insediato di conservazione - residenziale	Mq 4.471

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
Cantarana	**AIC 10**	Ambito insediato di conservazione - residenziale	Mq 5.880

14.2 Descrizione

All'interno di questi ambiti vengono compresi i nuclei storici e le aree a queste circostanti e rappresentano gli insediamenti che, per i loro valori di tipicità architettonica e di documentazione della storia insediativa del territorio debbono mantenere o recuperare le loro caratteristiche peculiari.
Il Comune di Balestrino ha adottato un Piano di Recupero del Borgo Antico.
Il P.U.C. si riconduce pertanto, per tale ambito alla normativa stabilita dal Piano di Recupero adottato.
Nel seguito si procede all'esame sommario dei singoli AIC.
Tali ambiti sono riconducibili alle zone "A" del D.M. 02/04/1968.

14.3 Esiti urbanistici e ambientali da conseguire

Gli esiti che il P.U.C. intende conseguire sono la conservazione dei nuclei storici mediante:

- recupero degli edifici di pregio storico – architettonico ancora presenti nel centro urbano e la conservazione dei caratteri in esso presenti;
- consolidamento e rafforzamento del ruolo del centro urbano, in particolare attraverso il mantenimento in esso di funzioni commerciali ed attività artigianali compatibili con la funzione residenziale.

- Creazione di aree di sosta ove possibile che impediscano al traffico veicolare di entrare nel nucleo.

Il tutto al fine di consentire la fruizione dello stesso, con tutti gli elementi storici caratterizzanti.

14.4 Interventi ammessi

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia come previsti al punto 8.1.5 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 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 idonei 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.

14.5 Modalità di attuazione

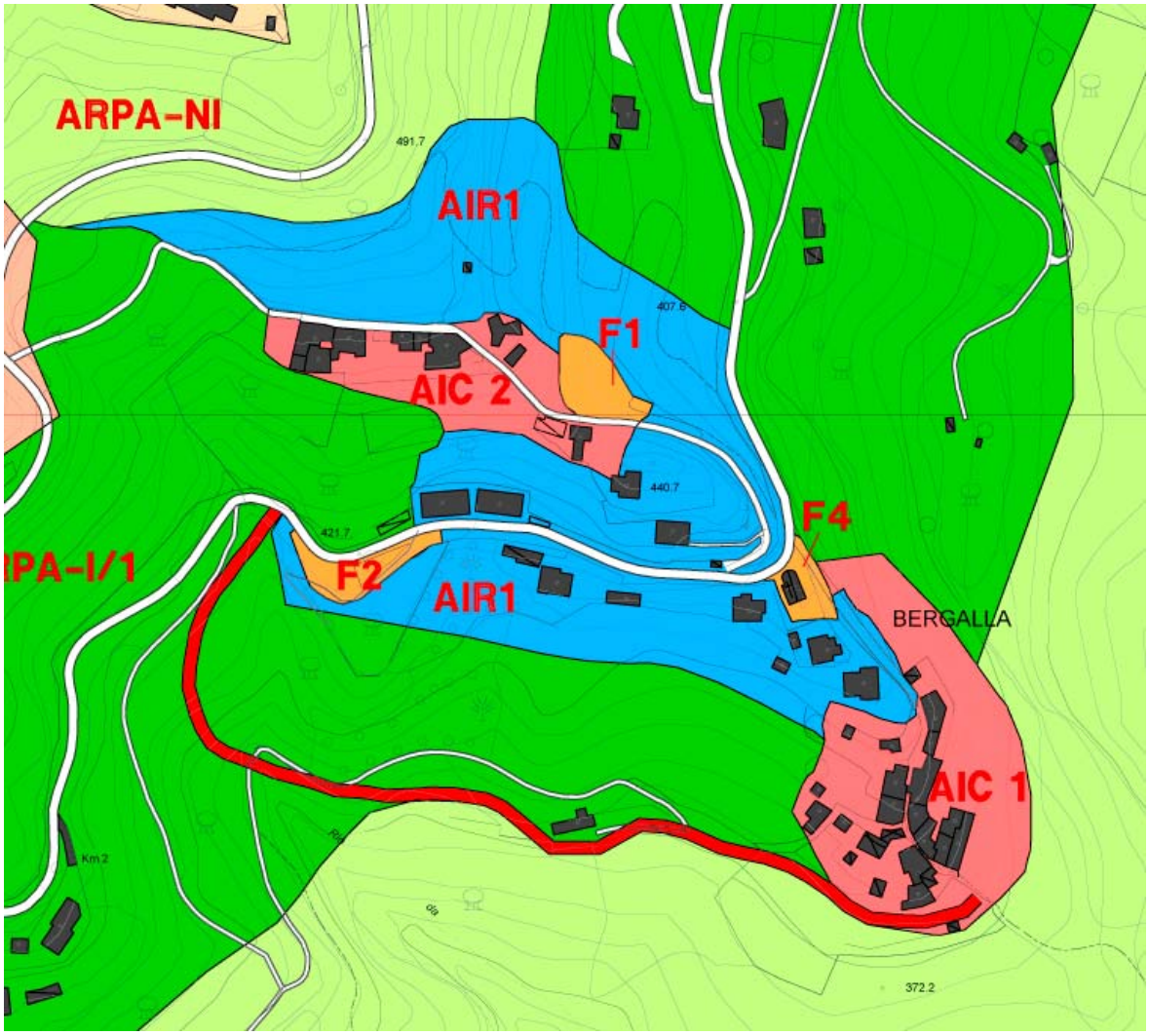
Mediante permesso di costruire diretto o denuncia di inizio attività previo conseguimento, per immobili vincolati, di autorizzazione ai sensi del D.Lgs 42/2004.

14.6 Destinazioni d'uso ammesse

Punto 7.1 dell'art. 7 delle norme generali.

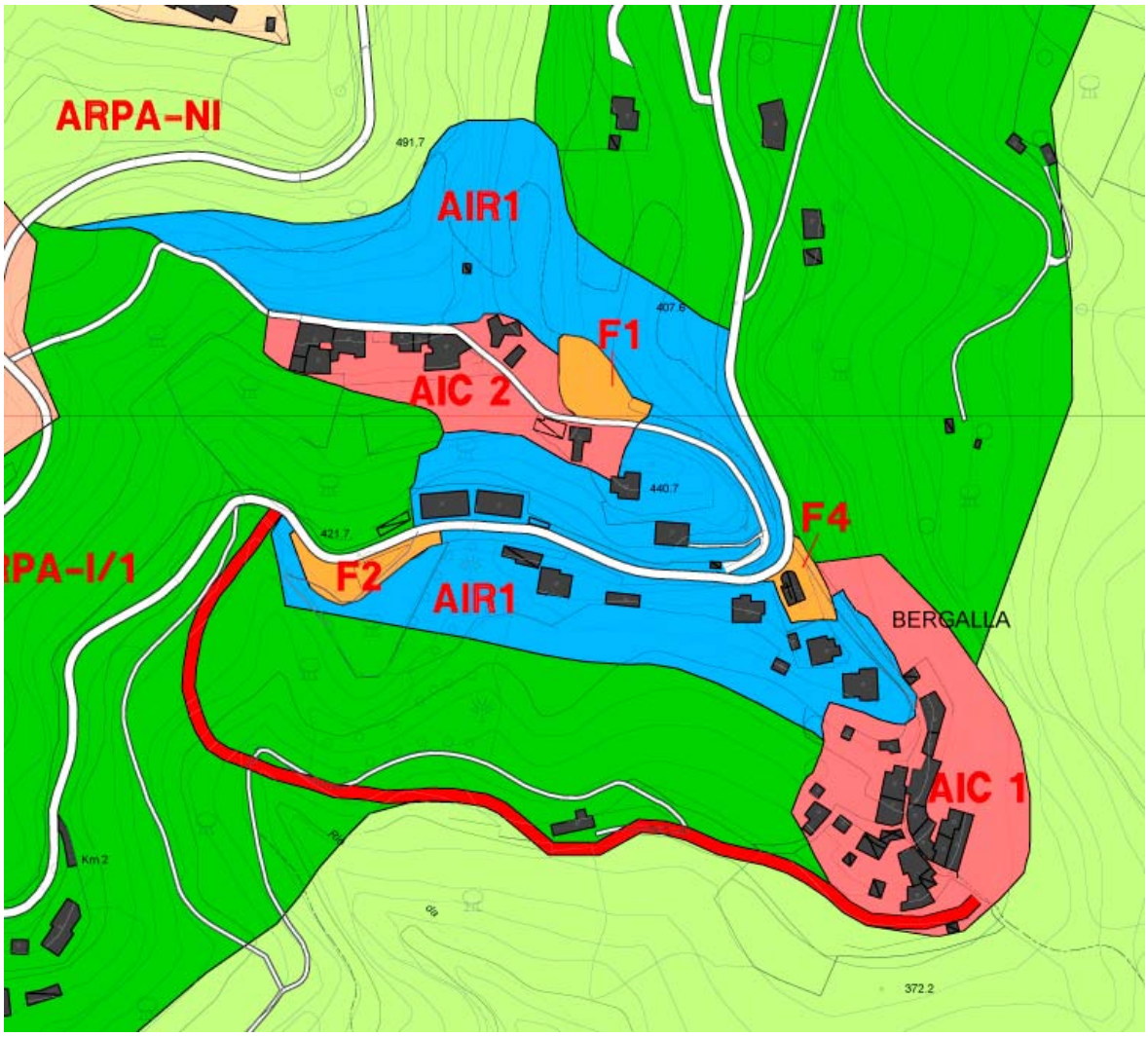
SCHEDA AMBITO AIC 1 – Bergalla Inferiore

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	-	-	-	-	24	6	30



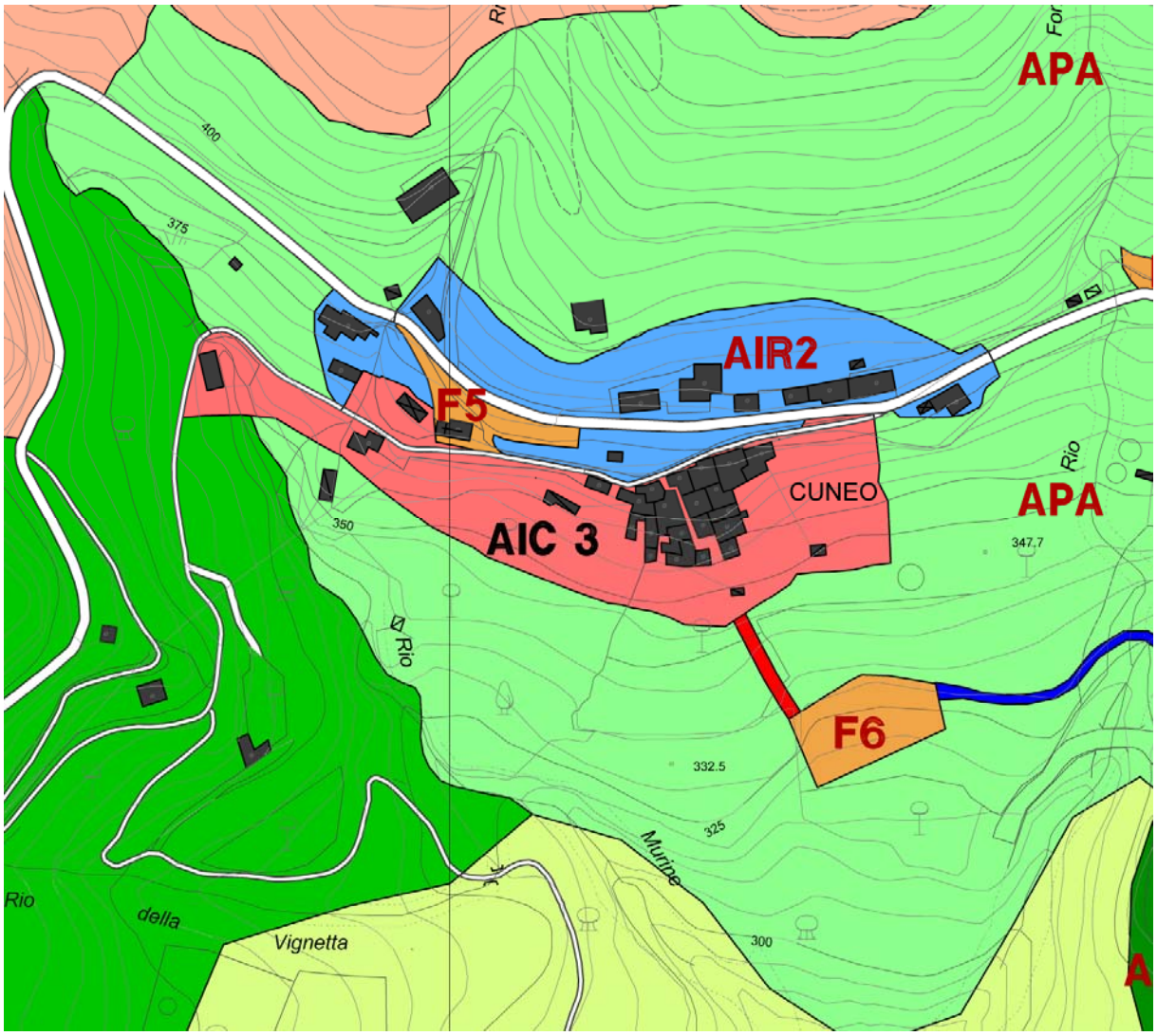
SCHEDA AMBITO AIC 2 – Bergalla Superiore

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	-	-	-	-	12	3	15



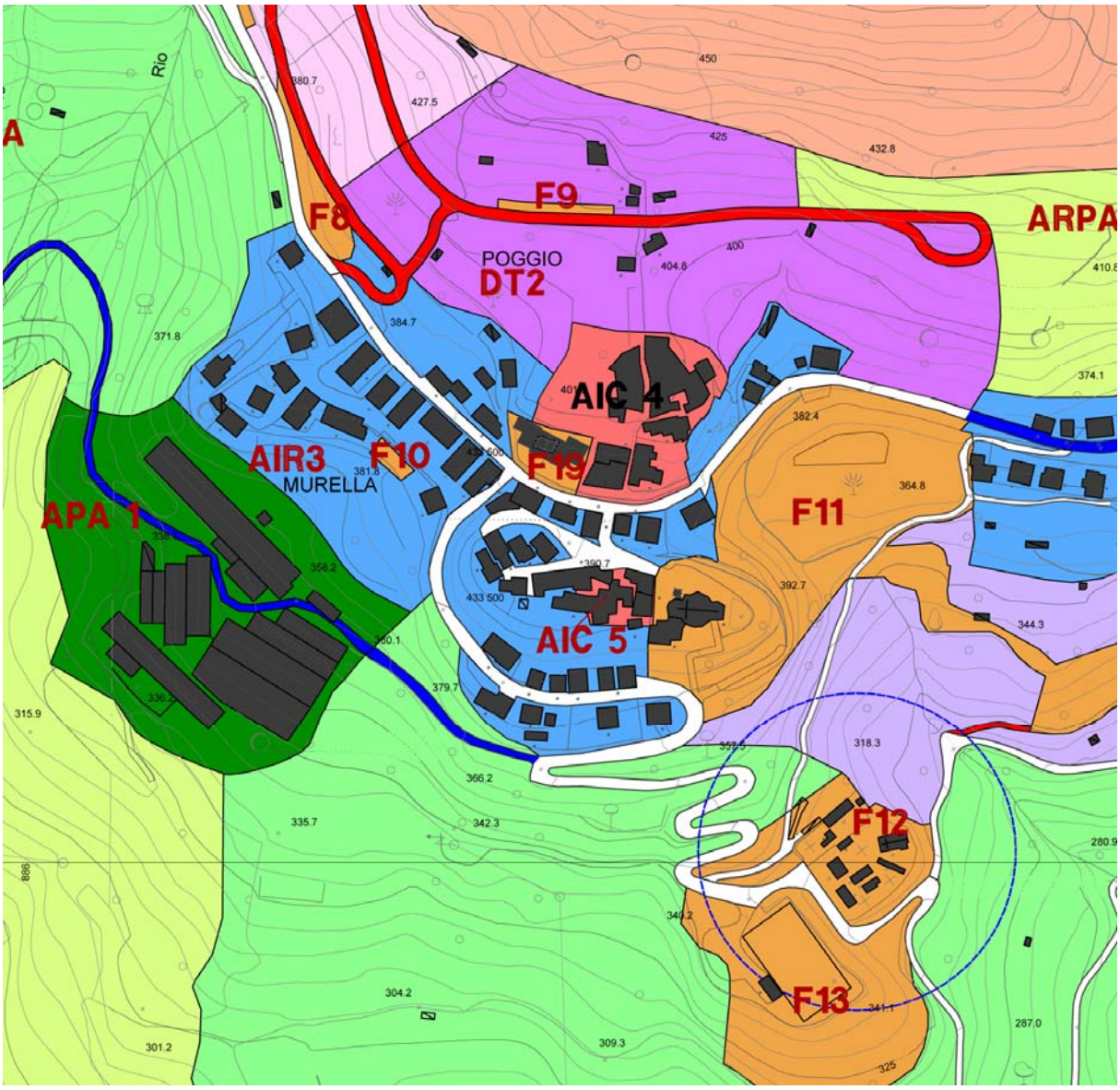
SCHEDA AMBITO AIC 3 – Cuneo

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	-	-	-	-	36	5	41



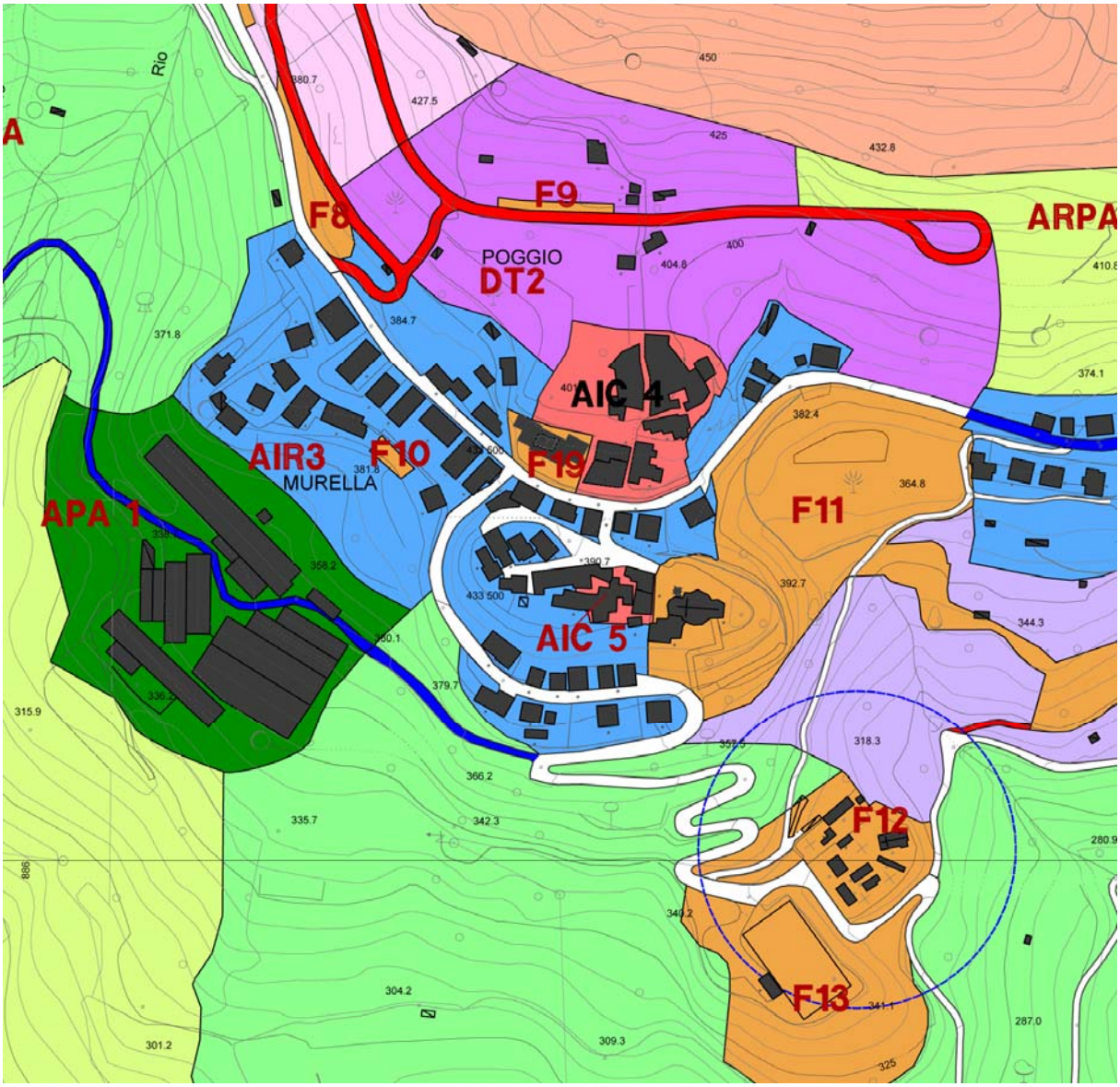
SCHEDA AMBITO AIC 4 – Poggio Superiore

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	-	-	-	-	58	10	68



SCHEDA AMBITO AIC 5 – Poggio Inferiore

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	-	-	-	-	10	2	12



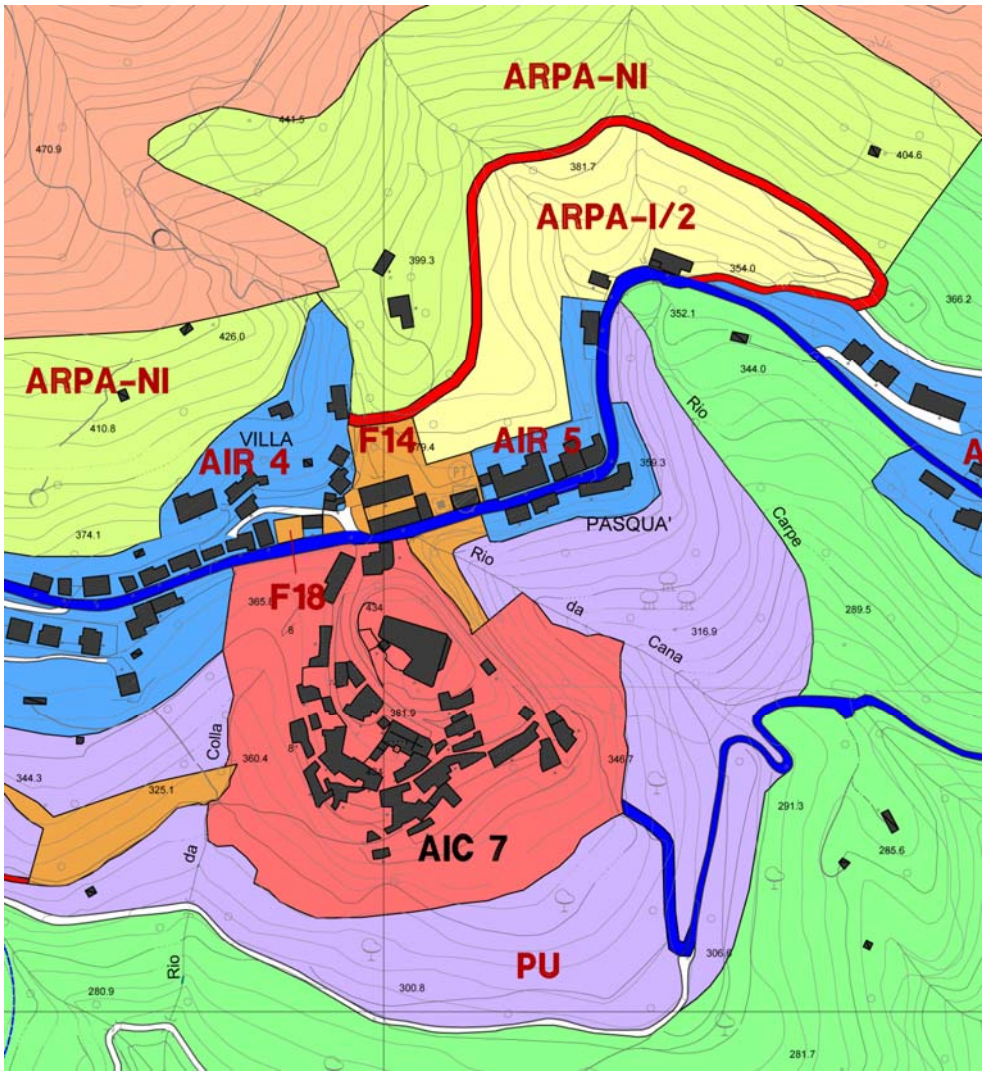
SCHEDA AMBITO AIC 6 – Fasciola

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	-	-	-	-	2	1	3

SCHEDA AMBITO AIC 7 – Borgo Antico

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
Come da S.U.A.	Come da S.U.A.	-	Come da S.U.A.	Come da S.U.A.	Come da S.U.A.	-	692	692

Nota: Il P.U.C. recepisce lo S.U.A. del Borgo Antico adottato.

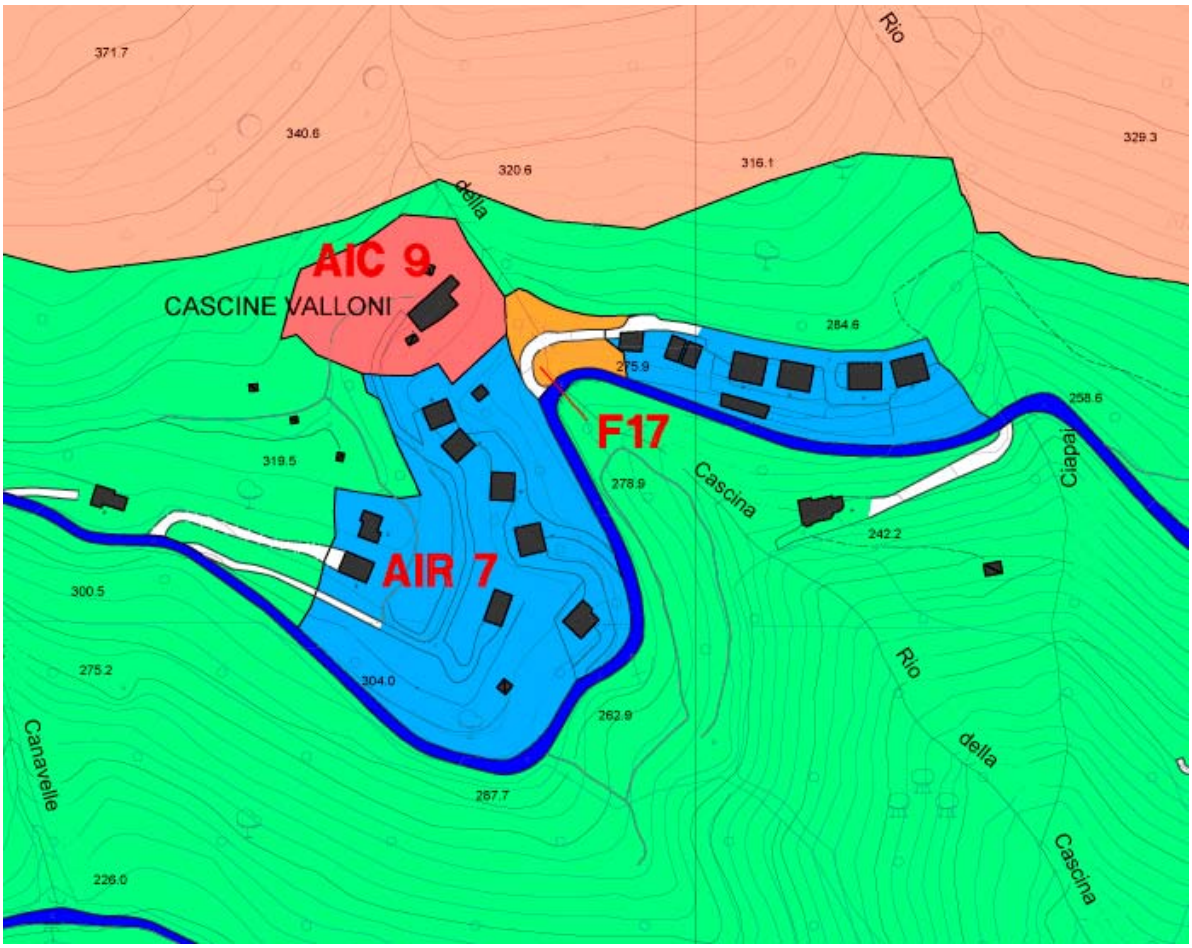


SCHEDA AMBITO AIC 8 – Fossato

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	-	-	-	-	8	1	9

SCHEDA AMBITO AIC 9 – Cascine Valloni

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	-	-	-	-	7	1	8



SCHEDA AMBITO AIC 10 – Cantarana

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	-	-	-	-	12	2	14

CAPITOLO III

DISCIPLINA DEGLI AMBITI INSEDIATI DI RIQUALIFICAZIONE (AIR)

ART. 15 AMBITI INSEDIATI DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALI AIR

15.1 Identificazione:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
Bergalla	**AIR 1**	Centro urbano	36.520 mq
Cuneo	**AIR 2**	Centro urbano	11.217 mq
Poggio Murella	**AIR 3**	Centro urbano	33.014 mq
Villa	**AIR 4**	Centro urbano	18.780 mq
Pasquà	**AIR 5**	Centro urbano	5.445 mq
Sabain	**AIR 6**	Centro urbano	10.755 mq
Cascine Valloni	**AIR 7**	Centro urbano	16.410 mq
Tuvu	**AIR 8**	Centro urbano	5.285 mq

15.2 Descrizione

Gli ambiti AIR comprendono porzioni di tessuto urbano di edificazione più recente, a destinazione prevalente residenziale.

15.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire

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

- consolidamento e rafforzamento del ruolo del centro urbano, attraverso il mantenimento in esso della funzione residenziale ed il completamento dell'area mediante l'edificazione degli spazi liberi.

15.4 Interventi ammessi

15.4.1 Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti degli ambiti insediati di riqualificazione a destinazione residenziale, sono consentiti gli interventi previsti al punto 8.2 dell'art. 8 delle presenti norme.

Negli ambiti AIR 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) e la suddivisione in più unità abitative; ogni unità abitativa dovrà avere superficie agibile S.A. non inferiore a 60 mq.

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.

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 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; tutto ciò a condizione che le soluzioni progettuali siano coerenti con i caratteri della preesistenza come specificato nella disciplina paesistica di livello puntuale del P.U.C.

Tale incremento è consentito una sola volta per ogni costruzione e senza asservimento.

Tale incremento è consentito anche nei casi di:

- demolizione e ricostruzione prevista alla lettera e) del punto 8.2.4. dell'art. 8 delle norme generali;
- ricomposizione ambientale ed urbanistica dell'ambiente costruito come previsto al punto 8.2.5 dell'art. 8 delle norme generali.

Nel caso di ricomposizione ambientale ed urbanistica dell'ambiente costruito, come prevista dal punto 8.2.5 dell'art. 8 delle norme generali, la nuova costruzione dovrà avere una S.A. pari alla S.A. esistente, eventualmente maggiorata dal cambio di destinazione d'uso delle S.acc. esistenti, dall'ampliamento consentito nel presente punto 15.4.1 ed eventualmente dall'accorpamento previsto nel punto 15.4.2 dovuta all'asservimento di aree libere appartenenti all'ambito o provenienti dalle zone F. Tale nuova costruzione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni esecutive:

- altezza massima m. 9,00

- numero massimo di piani	n. 2
- distanza dai confini di proprietà (Dc) e dalle strade (Ds)	m. 5,00
- distanza minima dai fabbricati (Df)	m. 10,00

15.4.2 Nuova edificazione

Nelle aree libere il P.U.C. prevede una nuova edificazione con i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione insediativa	0,08 mq/mq
- altezza massima	m. 9,00
- numero dei piani	n. 2
- distanza dai confini (Dc) e dalle strade (Ds)	m. 5,00
- distanza dai fabbricati (Df)	m. 10,00

Devono essere previsti locali e/o spazi liberi destinati ad autorimessa o parcheggio privato nella misura minima stabilita all'art. 12.

All'interno dell'ambito **AIR 1** è ammesso realizzare interventi di edilizia residenziale convenzionata-sovvenzionata.

La nuova edificazione di cui al presente punto potrà essere accorpata anche a fabbricati esistenti dell'ambito di appartenenza.

Le unità abitative dovranno avere superficie agibile S.A. non inferiore a 60 mq.

Si possono asservire aree libere appartenenti all'ambito e provenienti dalle zone F.

15.5 Destinazioni d'uso ammesse

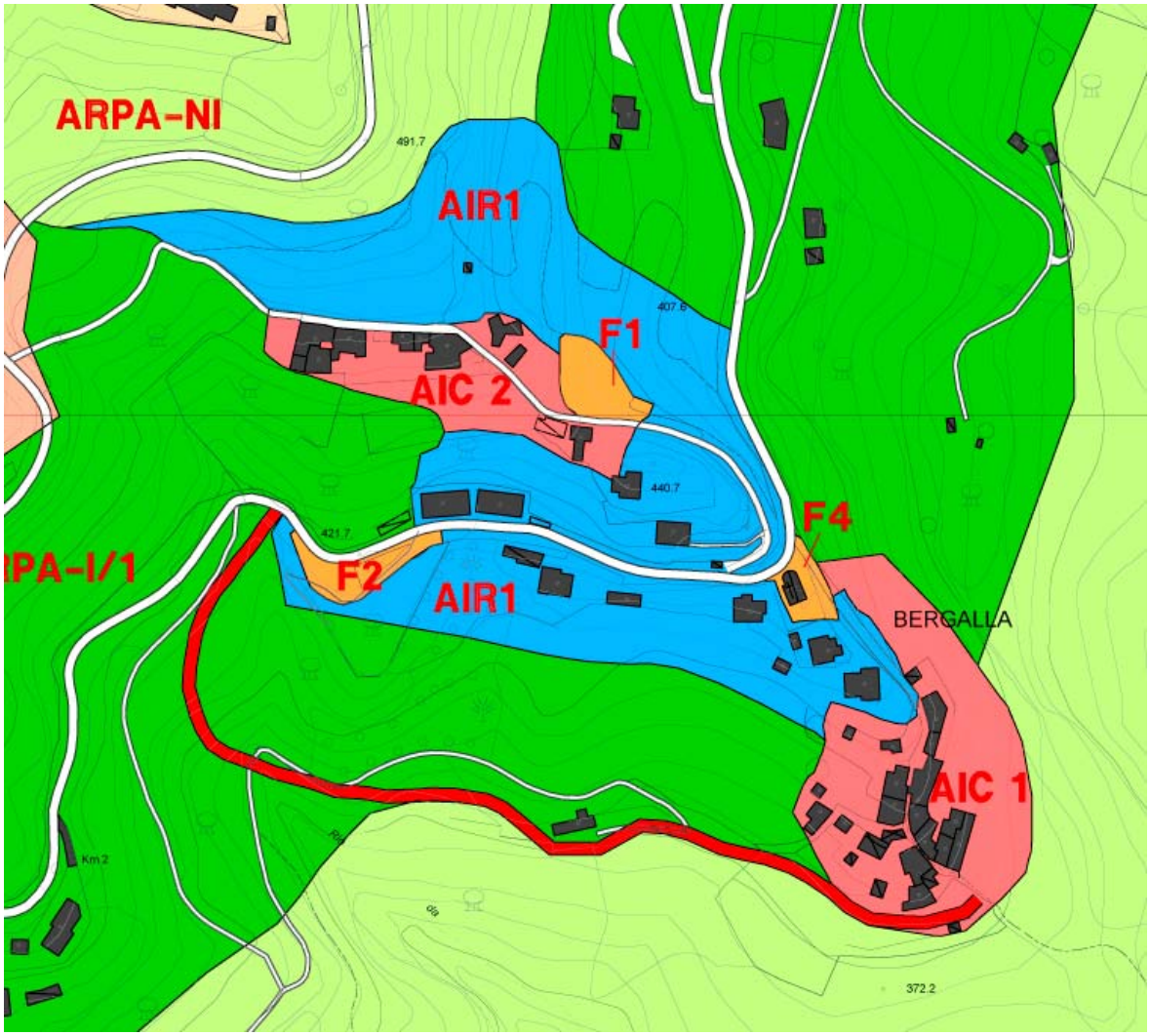
Residenziale (punto 7.1 art. 7 delle presenti norme).

15.6 Modalità di attuazione

Permesso di costruire diretto o denuncia inizio attività.

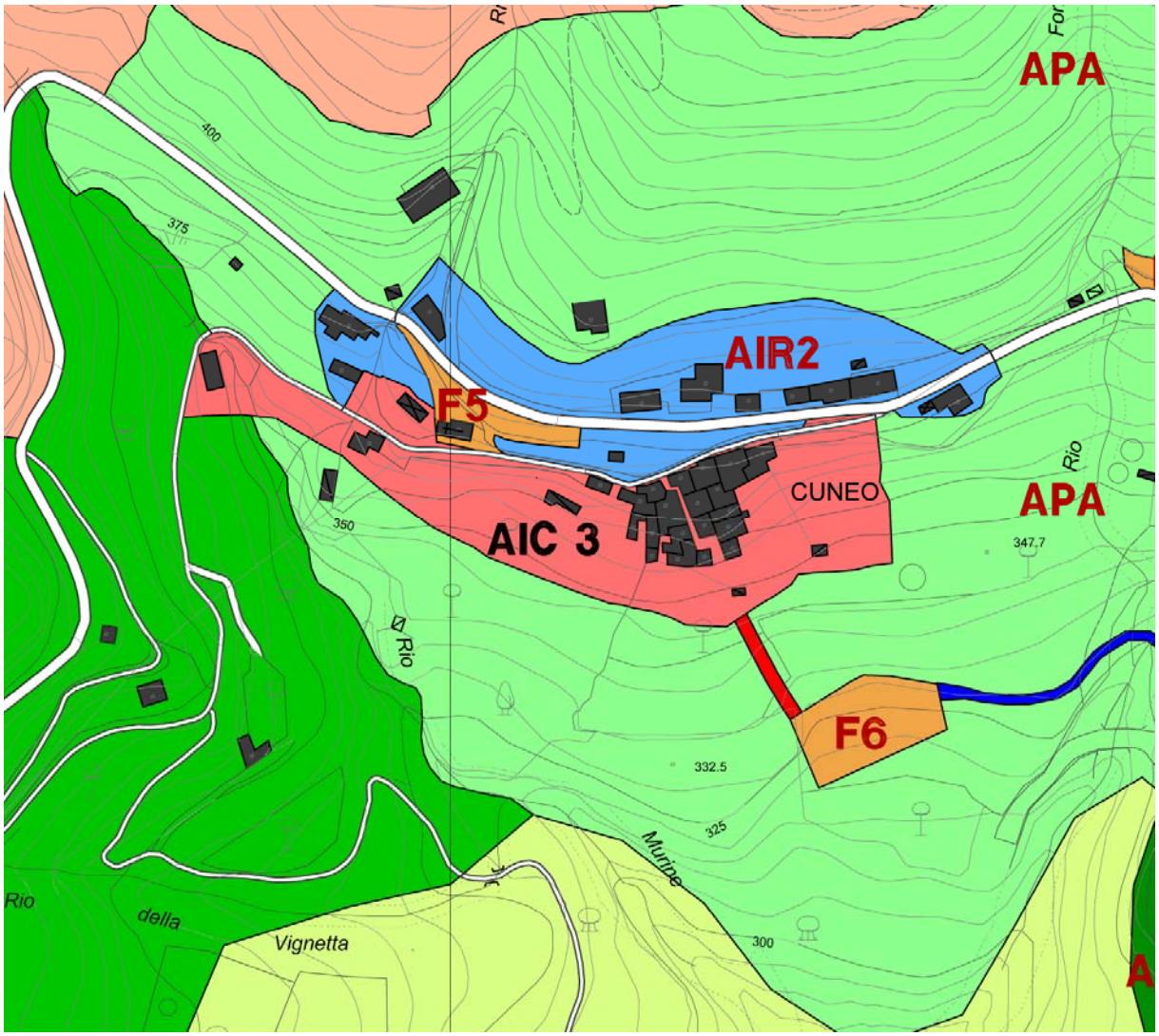
SCHEDA AMBITO AIR 1 – Bergalla

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	0,08	2	9,00	2.750	30	110	140



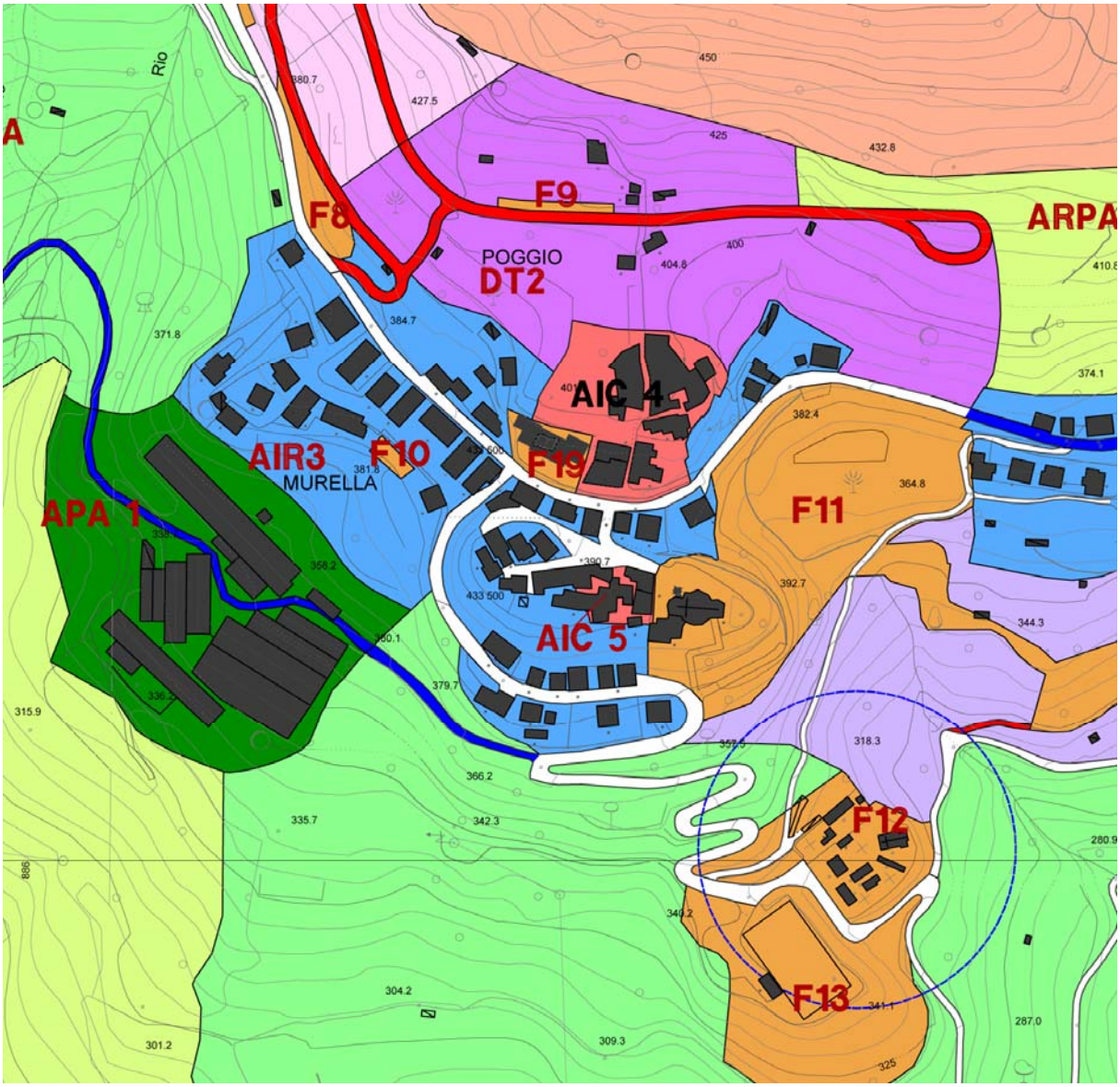
SCHEDA AMBITO AIR 2 - Cuneo

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	0,08	2	9,00	625	21	25	46



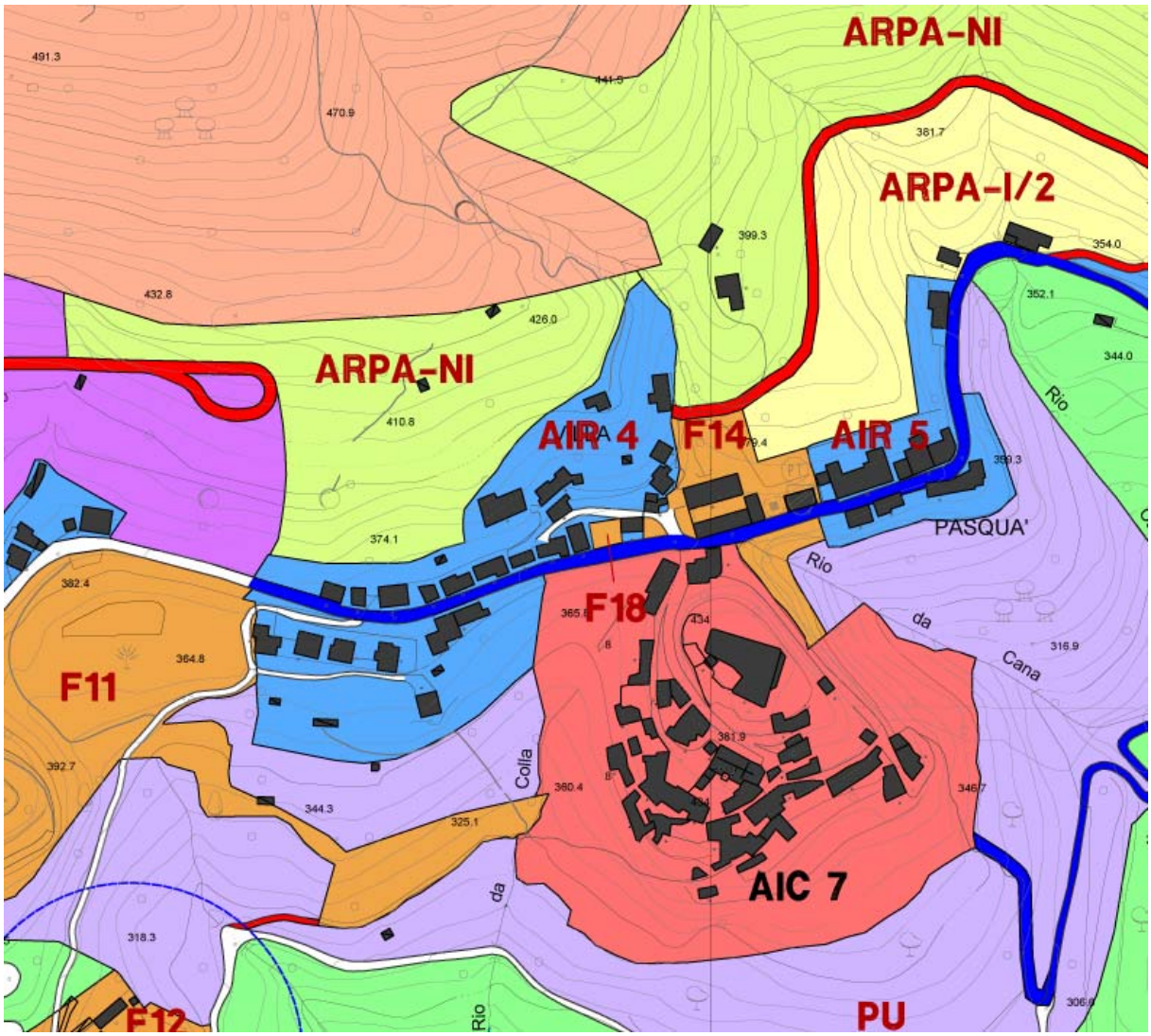
SCHEDA AMBITO AIR 3 – Poggio Murella

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	0,08	2	9,00	1.920	172	77	249



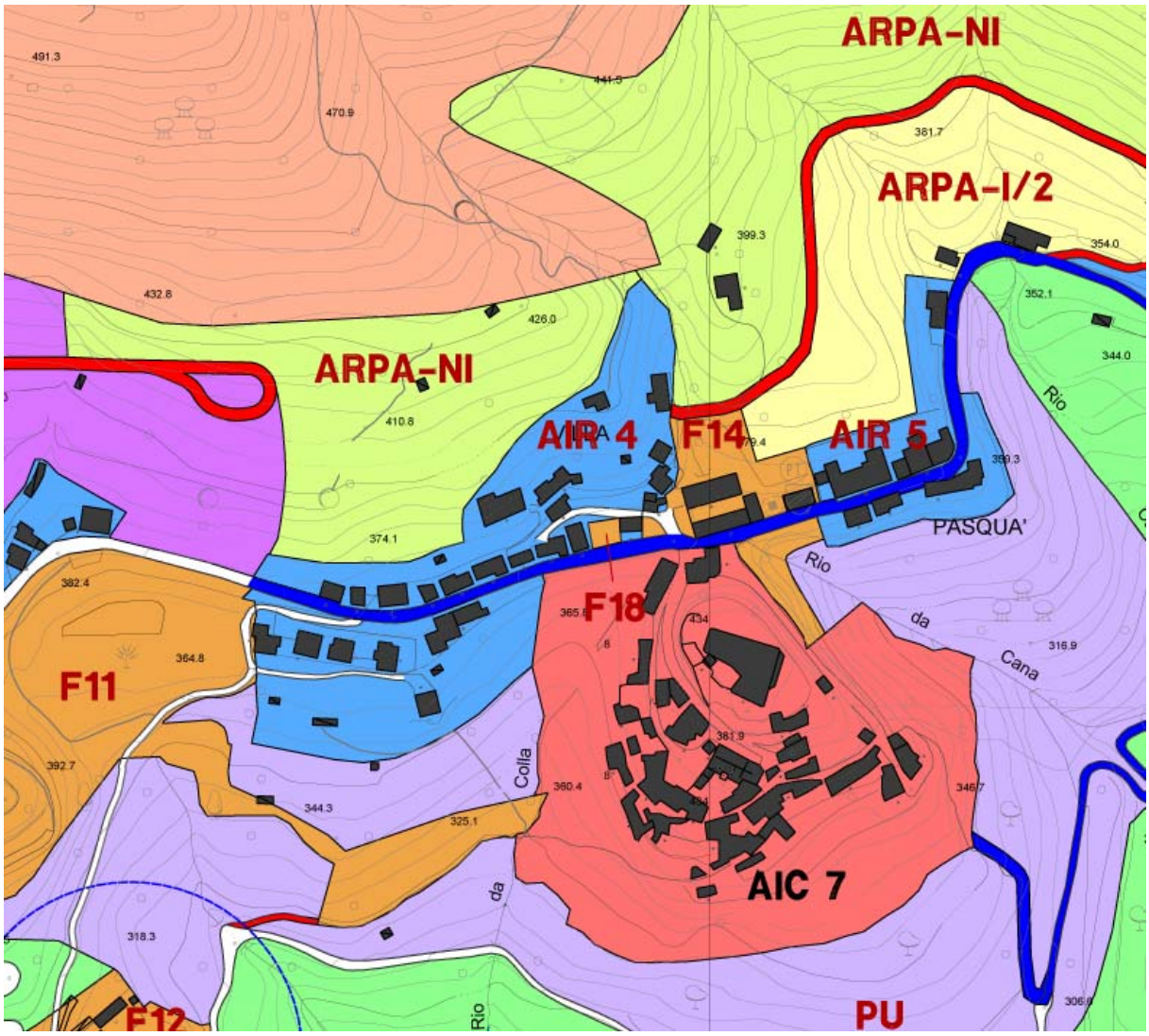
SCHEDA AMBITO AIR 4 – Villa

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	0,08	2	9,00	1.250	73	50	123



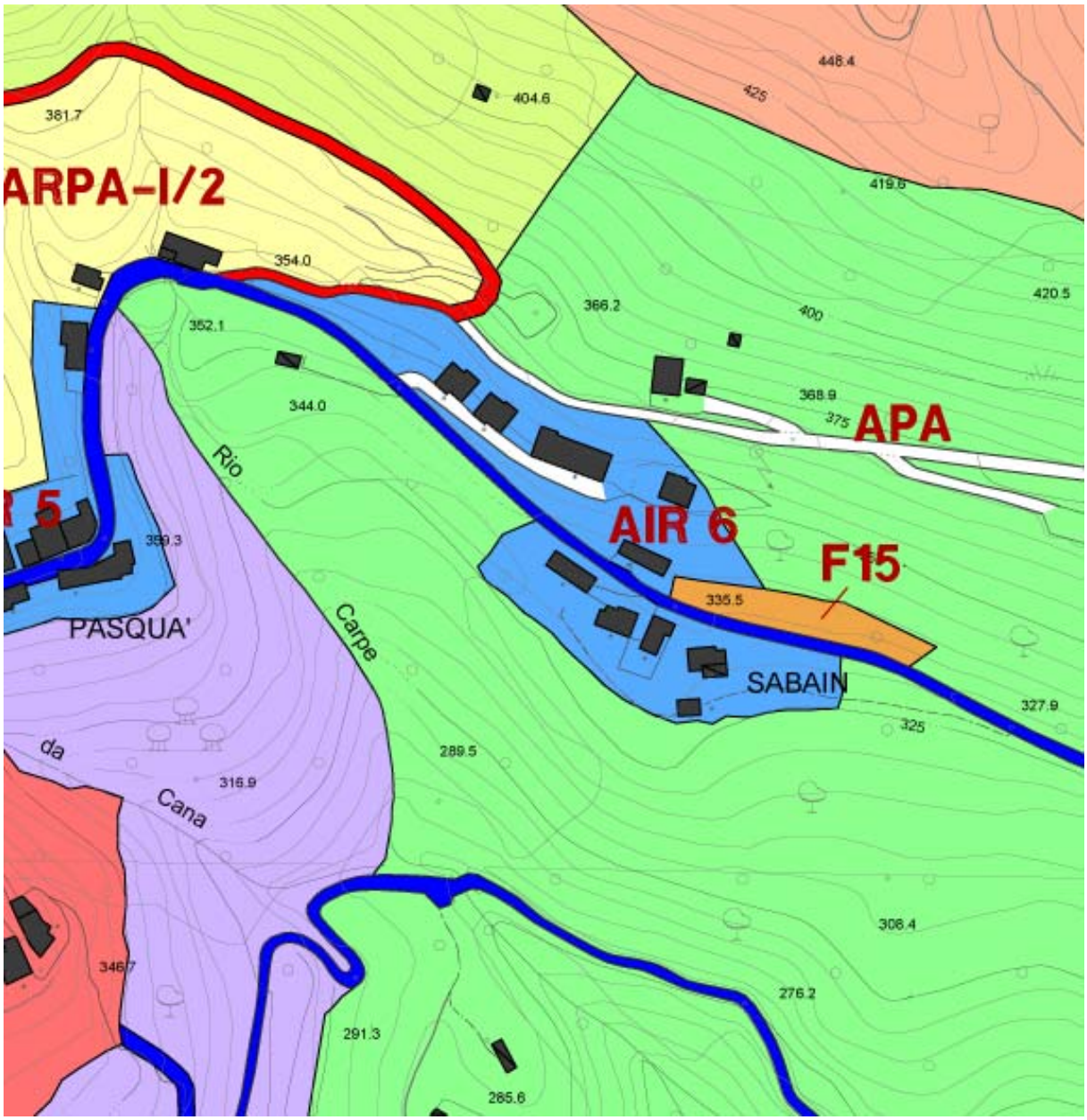
SCHEDA AMBITO AIR 5 – Pasquà

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	0,08	2	9,00	275	32	11	43



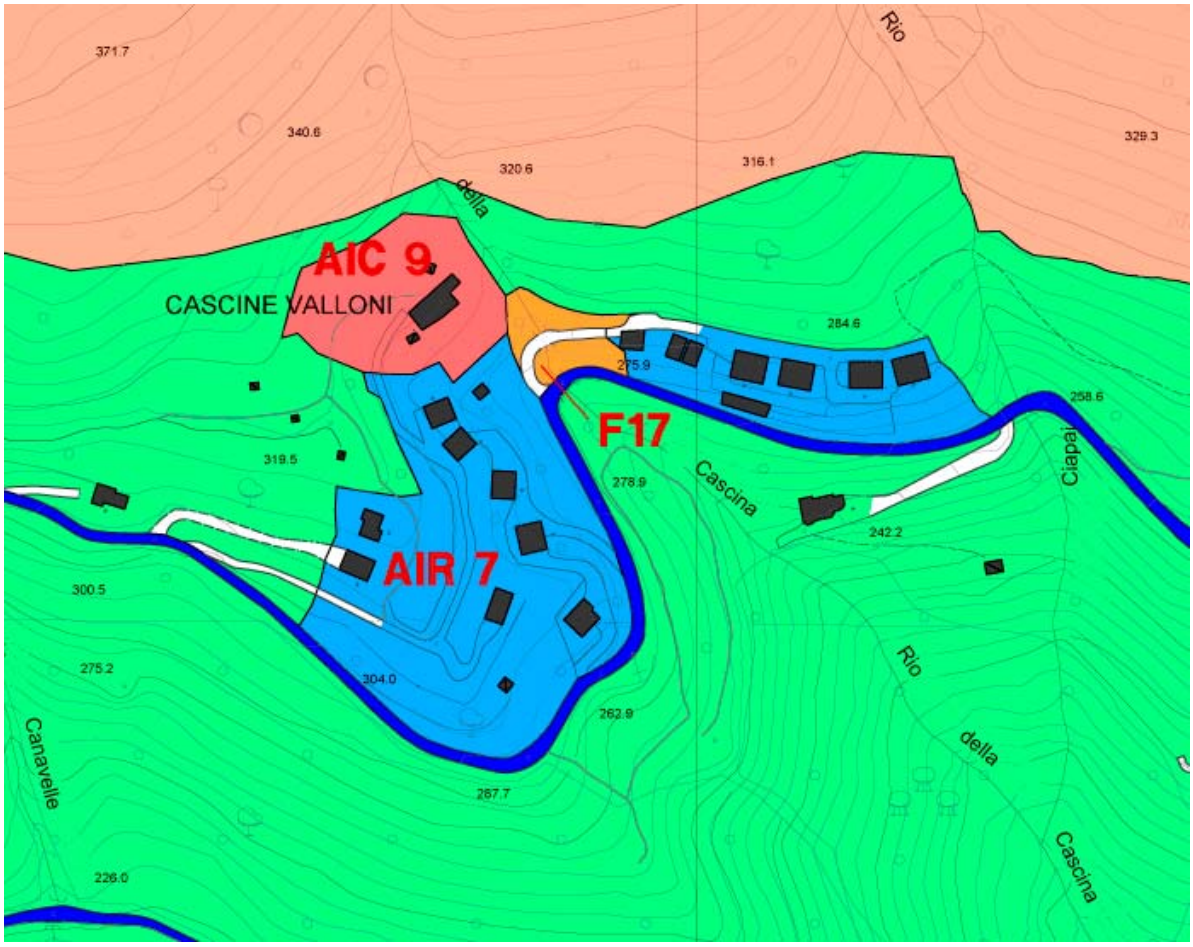
SCHEDA AMBITO AIR 6 - Sabain

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	0,08	2	9,00	400	25	16	41



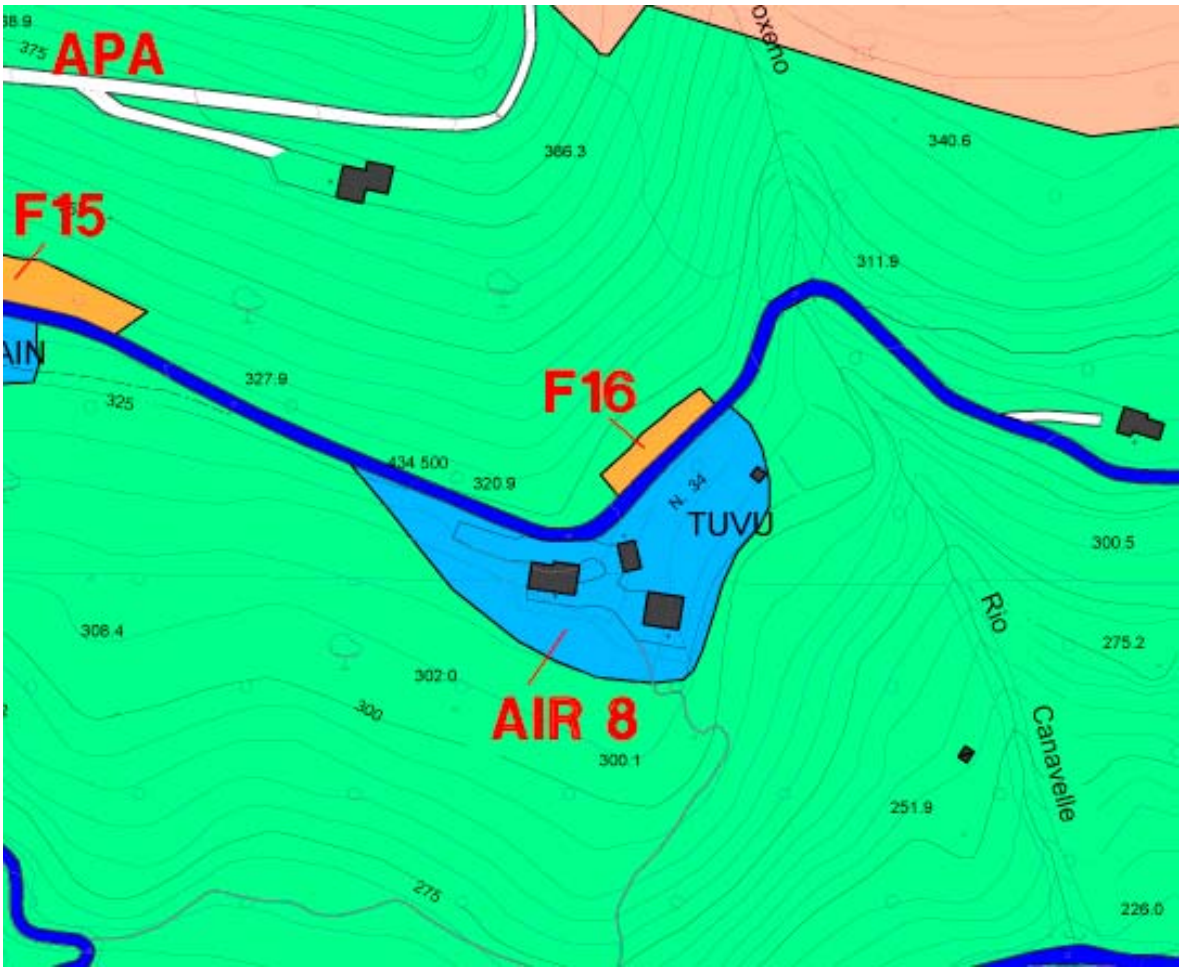
SCHEDA AMBITO AIR 7 – Cascine Valloni

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	0,08	2	9,00	1.050	29	42	71



SCHEDA AMBITO AIR 8 - Tuvu

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Punto 7.1 art. 7	0,08	2	9,00	275	5	11	16



ART. 16 AMBITO INSEDIATO DI RIQUALIFICAZIONE AIRt

16.1 Identificazione:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
Ca' de Berna	**AIRt**	Area turistico ricettiva	Mq 11.260

16.2 Descrizione

L'ambito AIRt comprende porzioni di tessuto urbano di edificazione più recente, a destinazione turistico ricettiva.

16.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire

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

- consolidamento e rafforzamento del ruolo turistico, attraverso in mantenimento in esso della sua funzione ed il completamento dell'area mediante l'edificazione degli spazi liberi.

16.4 Interventi ammessi

16.4.1 Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti degli ambiti insediati di riqualificazione a destinazione turistico - ricettiva, sono consentiti gli interventi previsti al punto 8.2 dell'art. 8 delle presenti norme.

In tale ambito è sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso a favore della destinazione turistico - ricettiva, 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).

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 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; tutto ciò a condizione che le soluzioni progettuali siano coerenti con i caratteri della preesistenza come specificato nella disciplina paesistica di livello puntuale del P.U.C.

Tale incremento è consentito una sola volta per ogni costruzione e senza asservimento.

Tale incremento è consentito anche nei casi di:

- demolizione e ricostruzione prevista alla lettera e) del punto 8.2.4. dell'art. 8 delle norme generali;
- ricomposizione ambientale ed urbanistica dell'ambiente costruito come previsto al punto 8.2.5 dell'art. 8 delle norme generali.

Nel caso di ricomposizione ambientale ed urbanistica dell'ambiente costruito come prevista dal punto 8.2.5 dell'art. 8 delle norme generali la nuova costruzione dovrà avere una S.A. pari alla S.A. esistente, eventualmente maggiorata dal cambio di destinazione d'uso delle S.acc. esistenti, tale nuova costruzione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni esecutive:

- altezza massima	m. 8,00
- numero massimo di piani	n. 2
- distanza dai confini di proprietà (Dc) e dalle strade (Ds)	m. 5,00
- distanza minima dai fabbricati (Df)	m. 10,00

16.4.2 Nuova edificazione

Nelle aree libere il P.U.C. prevede una nuova edificazione con i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione insediativa	0,10 mq/mq
- altezza massima	m. 8,00
- numero dei piani	n. 2

- distanza dai confini (Dc) e dalle strade (Ds) m. 5,00
- distanza dai fabbricati (Df) m. 10,00

Devono essere previsti locali e spazi liberi destinati ad autorimessa o parcheggio privato nella misura minima stabilita all'art. 12.

La nuova edificazione di cui al presente punto 16.4.2 potrà essere accorpata anche a fabbricati esistenti nell'ambito.

16.5 Modalità di attuazione

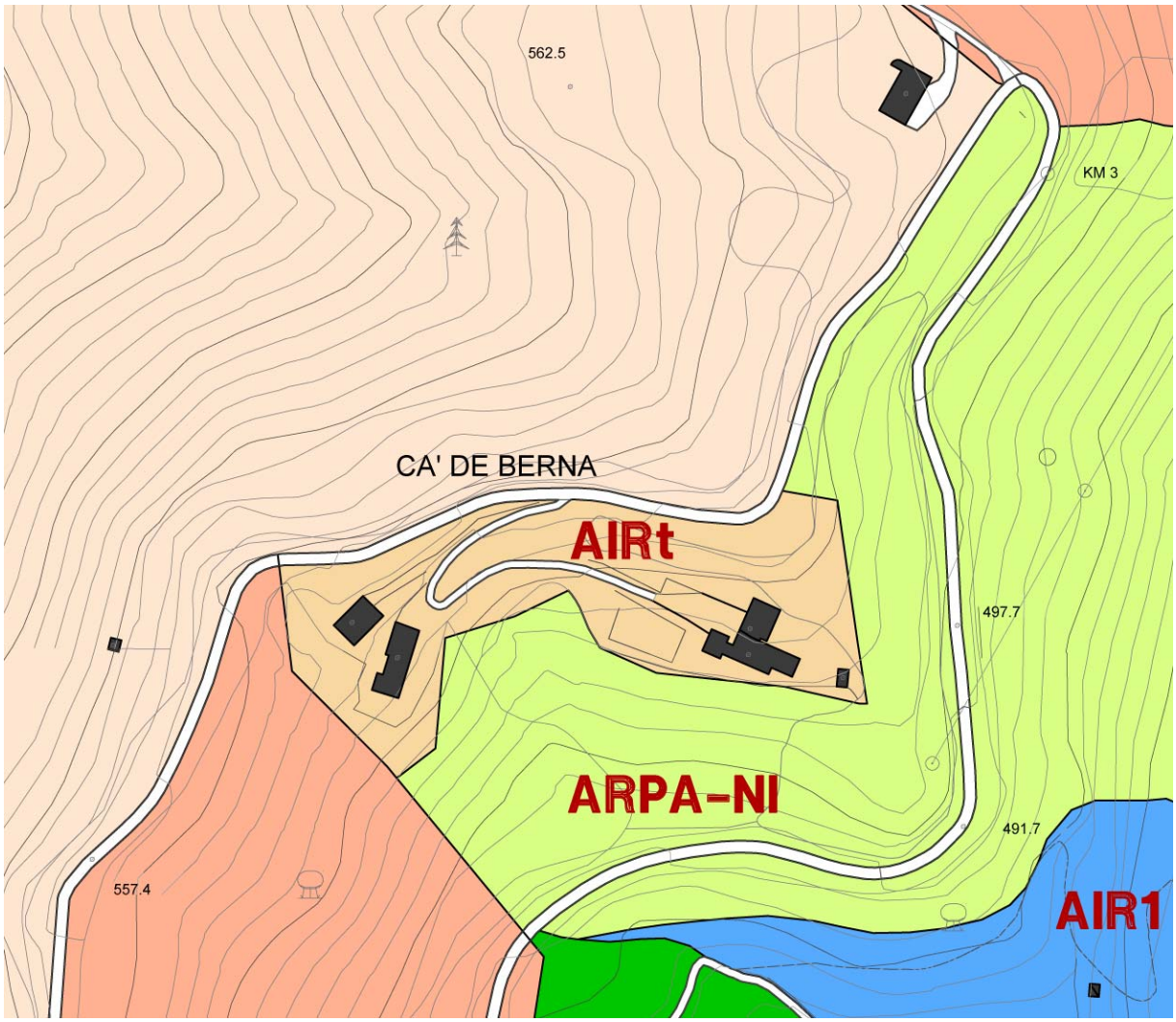
Permesso di costruire convenzionato o denuncia di inizio attività.

16.6 Destinazioni d'uso ammesse

La destinazione d'uso ammessa è la turistico ricettiva comprendente le sottoclassi di cui al punto 7.2 dell'articolo 7.

SCHEDA AMBITO AIRt –

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Turistico - ricettiva	0,10	2	9,00	1.125	33	45	78



ART. 17 AMBITO INSEDIATO DI RIQUALIFICAZIONE PRODUTTIVO AIRp

17.1 Identificazione:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
Fontanagrossa	**AIRp**	Area produttiva	Mq 18.570

17.2 Descrizione

L'ambito AIRp comprende porzione di territorio a destinazione produttiva.

17.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire

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

- consolidamento e rafforzamento del ruolo produttivo, attraverso in mantenimento in esso della sua funzione.

17.4 Interventi ammessi

Sugli edifici esistenti dell'ambito insediato di riqualificazione a destinazione produttiva, sono consentiti gli interventi previsti ai punto 8.2.1 – 8.2.2 8.2.3 dell'art. 8 delle presenti norme e comunque nel rispetto della normativa geologica.

17.5 Modalità di attuazione

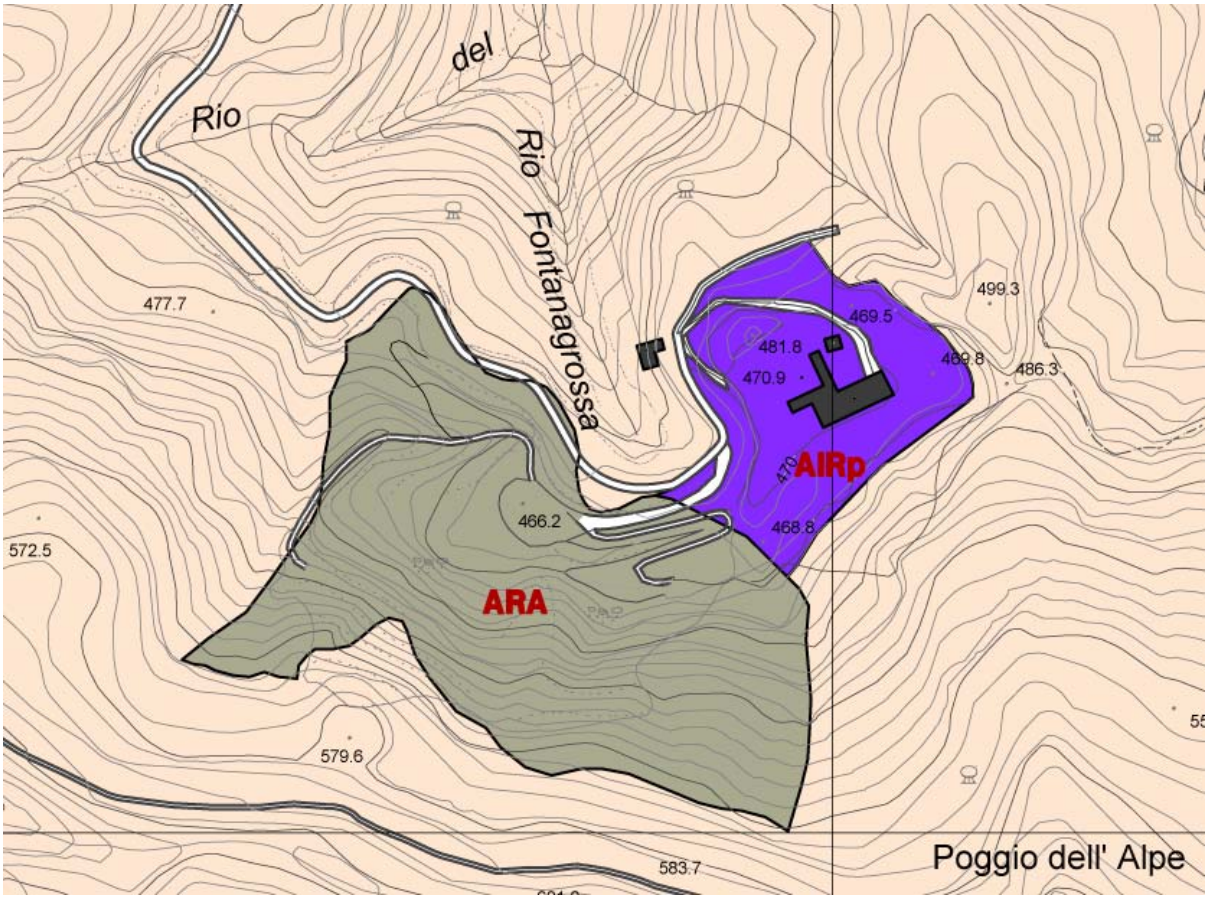
Permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

17.6 Destinazioni d'uso ammesse

La destinazione d'uso ammessa è la produttiva comprendente le sottoclassi industria e artigianato di cui al punto 7.4 dell'articolo 7.

SCHEDA AMBITO AIRp –

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C. – D.I.A.	Produttiva (punto 7.4 dell'art. 7 sottoclassi industria e artigianato)	-	-	-	-	-	-	-



CAPITOLO IV

DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI PRODUZIONE AGRICOLA (APA)

ART. 18 AMBITO DI PRODUZIONE AGRICOLA (APA)

18.1 Identificazione:

IDENTIFICAZIONE	SIGLA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE
Cuneo	APA	Produzione agricola	146.679 mq
Area a monte Rio del Ponte	APA	Produzione agricola	649.099 mq
Marella	APA1	Produzione agricola speciale	23.124 mq

18.2 Identificazione:

L'ambito di produzione agricola comprende un'area effettivamente destinata all'agricoltura produttiva all'interno della quale non è ammessa la residenza.

18.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire

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

- tutela dei valori tradizionali.

18.4 Interventi ammessi

18.4.1 Disciplina dei fabbricati esistenti

Sui fabbricati esistenti sono consentiti gli interventi previsti al punto 8.2 dell'articolo 8 delle presenti norme.

Non è' ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale.

18.4.2 Nuova edificazione

Sono ammessi soltanto edifici connessi con l'attività agricola.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici destinati alla residenza.

La tipologia insediativa prevede che le nuove edificazioni devono integrarsi alla struttura territoriale così come storicamente conformata, ed adeguarsi all'andamento orografico, ai caratteri tipologici e morfologici riconoscibili nel contesto ambientale locale.

L'edificazione di manufatti connessi con l'attività agricola potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di utilizzazione insediativa I.U.I.: 0,005 mq/mq

Lotto minino 3.000 mq

Distanza dai confini di proprietà (Dc): 5,00 m.

Distanza dai fabbricati di diversa proprietà (Df): 10,00 m.

Altezza massima: 3,00 m.

I nuovi fabbricati dovranno essere del tipo capanno agricolo con tetto in tegole, tamponamento in legno o muratura intonacata.

18.5 Destinazioni d'uso ammesse

Destinazioni di cui al punto 7.5 dell'art. 7 delle presenti norme esclusa la realizzazione delle serre in tutto l'ambito APA.

18.6 Modalità di attuazione

Le modalità di attuazione prevedono sempre il rilascio del permesso di costruire convenzionato, che dovrà essere accompagnato da convenzione in forma pubblica, contenente l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa:

- all'effettivo esercizio dell'attività agricola mediante l'attuazione di un PIANO AZIENDALE redatto da tecnico del settore da allegare come parte integrante alla convenzione stessa;
- alla conservazione della destinazione agricola degli edifici;
- le relative modalità e garanzie per il puntuale adempimenti degli impegni assunti.

All'interno del PIANO AZIENDALE di cui sopra dovranno essere elencati gli estremi catastali dei terreni asserviti componenti l'unità aziendale 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:

- l'orientamento tecnico – economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (tipo di colture, conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli) definendo per ognuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi e dei prodotti);
- la dimensione economica dell'azienda che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione per la relativa superficie di coltivo nell'azienda).

  In base alla dimensione economica aziendale vanno calcolati i giorni – lavoro necessari ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi;
- il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (familiare o con apporto della manodopera);
- la descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre in relazione ai sistemi di irrigazione e approvigionamento idrico; ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (reti elettriche, fabbricati di servizio, fasce attrezzate) alle sistemazioni delle aree esterne in generale;
- una relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire che dimostri la congruità del dimensionamento dei fabbricati sia nel rispetto dei

parametri urbanistici fissati dal P.U.C. sia alla reale necessità dell'azienda, comprensiva di descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati; elaborati grafici di progetto (piante sezioni) in scala non inferiore a 1:100;

- planimetria in scala non inferiore ad 1:500 con indicazione dei lotti facenti parte dell'azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati agricoli, l'accessibilità.

18.7 Ambito di produzione agricola speciale APA 1

Trattasi di un ambito di produzione agricola di tipo intensivo in serra esistente.

Il P.U.C. prevede il mantenimento di tale impianto produttivo vietandone il cambio di destinazione d'uso.

Sono soltanto ammessi interventi di cui al punto 8.2 dell'art. 8 delle presenti norme di riqualificazione nel rispetto della disciplina paesistico – ambientale, senza cambio di destinazione d'uso e nel rispetto delle norme geologiche.

CAPITOLO V

DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE (ARPA)

ART. 19 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PRESIDIO AMBIENTALE (ARPA)

19.1 Identificazione:

TOPONIMO	SIGLA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE
Bergalla	ARPA I/1	Agricola di presidio ambientale	204.623 mq
Pasquà - Sabain	ARPA I/2	Agricola di presidio ambientale	15.990 mq
Bergalla	ARPA NI	Agricola di presidio ambientale	518.172 mq

19.2 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 marginale; 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, nei quali si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di presidio ambientale.

19.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire

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

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

19.4 Interventi ammessi

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:

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

Il comune nel caso di mancato adempimento delle azioni necessarie sopraccitate dal n° 1 al n° 10 compreso potrà provvedere all'emissione di sanzioni amministrative.

Gli ambiti di riqualificazione di presidio ambientale sono suddivisi in due parti: una parte costituita da aree insediabili (**ARPA-I**) e la restante costituita da aree non insediabili di trasferimento degli indici (**ARPA-NI**).

Il trasferimento dell'I.U.I. in ambito ARPA-I può avvenire anche con terreni non contigui purchè appartenenti all'ambito.

Le aree insediabili ARPA-I sono suddivise in due zone: ARPA-I/1 e ARPA-I/2

Sulle aree insediabili di presidio ambientale (**ARPA-I**) è possibile trasferire l'indice di utilizzazione insediativa delle aree non insediabili di trasferimento degli indici (**ARPA-NI**).
Negli ambiti ARPA, in assenza dell'edificio principale destinato alla residenza si potrà realizzare un manufatto di servizio per ricovero attrezzi del tipo capanno agricolo con tetto in tegole e tamponamento in legno o muratura intonacata, con superficie netta non superiore a mq. 20, con altezza, misurata come al punto 6.11 delle presenti norme di m. 3,00 e lotto minimo di intervento pari a 800 mq, senza asservimento.
In caso di realizzazione successiva del fabbricato destinato alla residenza il 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.

19.5 Edifici esistenti

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

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al punto 18.6 del presente articolo previo asservimento.

Nel rispetto dell'I.U.I. degli ambiti ARPA I/1 e ARPA I/2 come indicato nel punto 19.6, 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 ogni costruzione a destinazione residenziale ed il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad apposito atto trascritto e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

19.6 Nuova edificazione

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

Ambito ARPA I/1

- area minima lotto	2.000 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	n. 2
- distanza dai confini (Dc) e dalle strade (Ds)	5,00 m.
- distanza dagli edifici di proprietà diverse (Df)	10,00 m.

Ambito ARPA I/2

- area minima lotto	1.000 mq
- indice di utilizzazione insediativa (I.U.I)	0,03 mq/mq
- S.A. massima realizzabile per unità abitativa	150 mq

- altezza massima	8,00 m
- numero dei piani	n. 2
- distanza dai confini (Dc) e dalle strade (Ds)	5,00 m.
- distanza dagli edifici di proprietà diverse (Df)	10,00 m.

Negli ambiti ARPA I-1/2 è ammesso il trasferimento dell'indice di utilizzazione insediativa dei terreni inseriti in ARPA – NI pari a 0,01 mq/mq e provenienti dalle zone F.

Per gli ambiti ARPA il P.U.C. fissa un tetto complessivo di superficie agibile (SA) per la residenza pari a 5.500 mq corrispondente ad un peso insediativo riportato nella tabella della struttura del piano pari a 220 abitanti.

La tipologia degli insediamenti è prevista con edifici mono, bifamiliari o con aggregazioni a nucleo.

La nuova edificazione potrà essere accorpata anche a fabbricati esistenti negli ambiti ARPA di appartenenza.

19.7 Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse negli ambiti ARPA sono:

- residenza familiare.

Non sono ammessi edifici connessi all'attività agricola ad eccezione del manufatto di servizio per ricovero attrezzi.

19.8 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 dell'art. 8 delle presenti norme dovrà essere accompagnato da atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in forma pubblica 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.

CAPITOLO VI

DISCIPLINA DEGLI AMBITI NON INSEDIABILI (ANI) – (ANIC 1) – (ANIC 2)

ART. 20 AMBITI NON INSEDIABILI ANI

20.1 Identificazione

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
FONTANA – R.CA PIANO DEI PIRATI – POGGIO BALESTRINO	ANI	Ambiti non insediabili	Mq 2.542.280

20.2 Descrizione

Gli Ambiti Non Insediabili (ANI) sono costituiti da aree che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico ambientali sono qualificate non insediabili e non individuate come aree SIC. Fanno parte in particolare di questi ambito le aree boscate intervallate, a volte, con praterie e talvolta arbustate inserite in zona ANI-MA di P.T.C.P. assetto insediativo.

20.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire

Gli esiti che il P.U.C. 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;
- Recupero edifici esistenti per il conseguimento degli obiettivi del P.U.C.

20.4 Interventi ammessi

La destinazione urbanistica degli ambiti non insediabili è di riserva naturalistica, con vincolo di inedificabilità di nuove costruzioni; in conseguenza di ciò, l'obiettivo principale risulta essere sia la valorizzazione/protezione delle risorse paesistico – vegetazionale – faunistico

presenti, mediante interventi di miglioramento e consolidamento forestale, sia la manutenzione di un unico sistema ecologico – ambientale, attraverso il potenziamento della rete di sentieri a fini ricreativi – escursionistici – didattici (trekking a piedi e a cavallo, passeggiate in bicicletta, osservazione naturalistica).

Gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e alla riqualificazione ambientale; in generale, essi consistono in:

- ripristino dei sentieri;
- abbattimento rischi incolumità dei visitatori;
- rimozione rifiuti;
- ripristino crolli e smottamenti;
- rinaturalizzazione;
- eliminazione infestanti;
- regimazione acqua;
- opere di prevenzione incendi;
- apertura nuovi sentieri;
- tabellazione;
- segnaletica e tabellazione didattica.

Tali interventi, in linea con gli obiettivi di Piano, sono principalmente destinati a promuovere sul territorio la rete sentieristica che premetta la fruizione attiva e la miglio percezione del territorio nonché la costituzione di veri e propri "ponti ecologici" (corridoi ecologici, isole ecosistematiche) tra aree di alto valore naturalistico.

20.5 Disciplina dei fabbricati esistenti

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

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 ANI 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 ogni costruzione a destinazione residenziale ed il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad apposito atto trascritto e registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

20.6 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.

20.7 Modalità d'attuazione

Permesso di costruire convenzionato e denuncia di inizio attività.

Il permesso di costruire convenzionato o la denuncia di inizio attività nei casi di cui al punto 8.24 dell'art. 8 delle presenti norme sono subordinati alla sottoscrizione in forma pubblica di un atto unilaterale d'obbligo in cui il soggetto attuatore si obbliga, per almeno 10 anni, di provvedere alla cura e manutenzione dei terreni interessati dall'intervento, mantenendoli in stato di pulizia eseguendo tutti gli interventi necessari a tutelare ed 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 20.4 del presente articolo.

ART.21 AMBITO NON INSEDIABILE - CONSERVAZIONE - (ANIC1)

21.1 Identificazione

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
CASA BARABBA – POGGIO DELL'ALPE – SCOGLIO DEGLI SPETTRI – ROCCA DELLA VOLPE-BOSCO	ANIC 1	Ambito non insediabile	Mq 2.636.505

21.2 Descrizione

Tale Ambito include aree di particolare interesse bio-naturalistico e scientifico tutelate e salguardate/protette ai sensi di normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali ed individuate con

• il SIC "IT 1324011- Monte Ravinet-Rocca Barbena" n° 52

• l'Area Carsica SV-23 "Monte Carmo di Loano"

che conferiscono all'intero territorio montano alta valenza ecologica per la presenza di numerose emergenze ambientali (biotiche e/o abiotiche).

Insiste, inoltre, su questo Ambito, il vincolo idrogeologico e quello paesistico.

La sua destinazione urbanistica è quindi di riserva naturalistica, con vincolo di inedificabilità; in conseguenza di ciò, l'obiettivo principale risulta essere sia la valorizzazione/protezione delle risorse paesistico-vegetazionali-

faunistico presenti, mediante interventi di miglioramento e consolidamento forestale, sia la manutenzione di un unico sistema ecologico-ambientale, attraverso il potenziamento della fitta rete di sentieri a fini ricreativi-escursionistici-didattici (trekking a piedi e a cavallo, passeggiate in bicicletta, osservazione naturalistica). Questo ambito è privo di indice di utilizzazione insediativa.

21.3 Interventi ammessi

Sono solo quelli previsti per i Siti di Interesse Comunitario, e finalizzati alla conservazione/riqualificazione ambientale e alla fruizione delle aree collinari/montane, inserite in un ambito di territorio caratterizzata da elevati valori della biodiversità; per una più dettagliata descrizione degli interventi ammessi si rimanda alla normativa agronomo – forestale.

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

ART. 22 AMBITO NON INSEDIABILE - CONSERVAZIONE - (ANIC2)

22.1 Identificazione

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
MAD.A DELLA GUARDIA – MONTE ACUTO	ANIC 2	Ambito non insediabile	Mq 3.305.315

22.2 Descrizione

Tale Ambito include aree di particolare interesse bio-naturalistico e scientifico tutelate e salguardate/protette ai sensi di normative comunitarie, nazionali, regionali e provinciali, ed individuate con:

- il SIC "IT 1324910- Monte Acuto – Poggio Grande – Rio Torsero" n° 57
- l'Area Carsica SV-23 "Monte Acuto - Picaro"

che conferiscono all'intero territorio montano alta valenza ecologica per la presenza di numerose emergenze ambientali (biotiche e/o abiotiche).

Insiste, inoltre, su questo Ambito, il vincolo idrogeologico e quello paesistico.

La sua destinazione urbanistica è quindi di riserva naturalistica, con vincolo di inedificabilità; in conseguenza di ciò, l'obiettivo principale risulta essere sia la valorizzazione/protezione delle risorse paesistico-vegetazionali-faunistico presenti, mediante interventi di miglioramento e consolidamento forestale, sia la manutenzione di un unico sistema ecologico-ambientale, attraverso il potenziamento della fitta rete di sentieri a fini ricreativi-escursionistici-didattici (trekking a piedi e a cavallo, passeggiate in bicicletta, osservazione naturalistica). Questo ambito è privo di indice di utilizzazione insediativa.

22.3 Interventi ammessi

Gli interventi ammessi sono solo quelli previsti per i Siti di Interesse Comunitario, e finalizzati alla conservazione/riqualificazione ambientale e alla fruizione delle aree collinari/montane, inserite in un ambito di territorio caratterizzata da elevati valori della biodiversità; per una più dettagliata descrizione degli interventi ammessi si rimanda alla normativa agronomo – forestale.

CAPITOLO VII

DISCIPLINA DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 23 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT 1 POGGIO SUPERIORE - OVEST

23.1 Identificazione:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
POGGIO SUPERIORE	Dt 1	Intervento di pubblico interesse	mq 15.520

23.2 Descrizione

Il Distretto occupa una porzione di territorio di circa 15.520 mq., immediatamente a monte dell'abitato del Poggio, è un'area ben esposta ad oggi pressoché priva di viabilità di accesso che rappresenta una priorità nella progettazione dell'area stessa.

23.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire

Il Distretto, nella sua totalità, rappresenta un'importante risorsa per il Comune di Balestrino andando a creare una struttura sociale assistenziale collocata in un'area dotata di buona esposizione.

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

- qualificazione dell'ambiente urbano;
- potenziamento delle infrastrutture;
- realizzazione di un'area di pubblico interesse socio – sanitario assistenziale in adeguamento agli standards urbanistici di cui all'art. 3 lettera b) D.M. 1444/68

23.4 Interventi ammessi

Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico edilizi.

Numero massimo posti letto 60

altezza massima	8,00 m
n° piani	2
distanza dai confini (Dc) e dalle strade (Ds)	5 m
distanza fabbricati di proprietà diverse (Df)	10 m

La nuova edificazione dovrà prevedere l'utilizzo di fonti di energia alternativa nella misura prevista dalla vigente legge nazionale sul risparmio energetico incrementata del 10%.

23.5 Destinazioni d'uso ammesse

Edifici, aree o attrezzature destinate alla residenza sanitaria-assistenziale per anziani prevalentemente non autosufficenti ed altri soggetti disabili, non assistibili a domicilio e, che, per il loro stato psicofisico necessitano di assistenza socio-sanitaria prolungata e/o in maniera permanente.

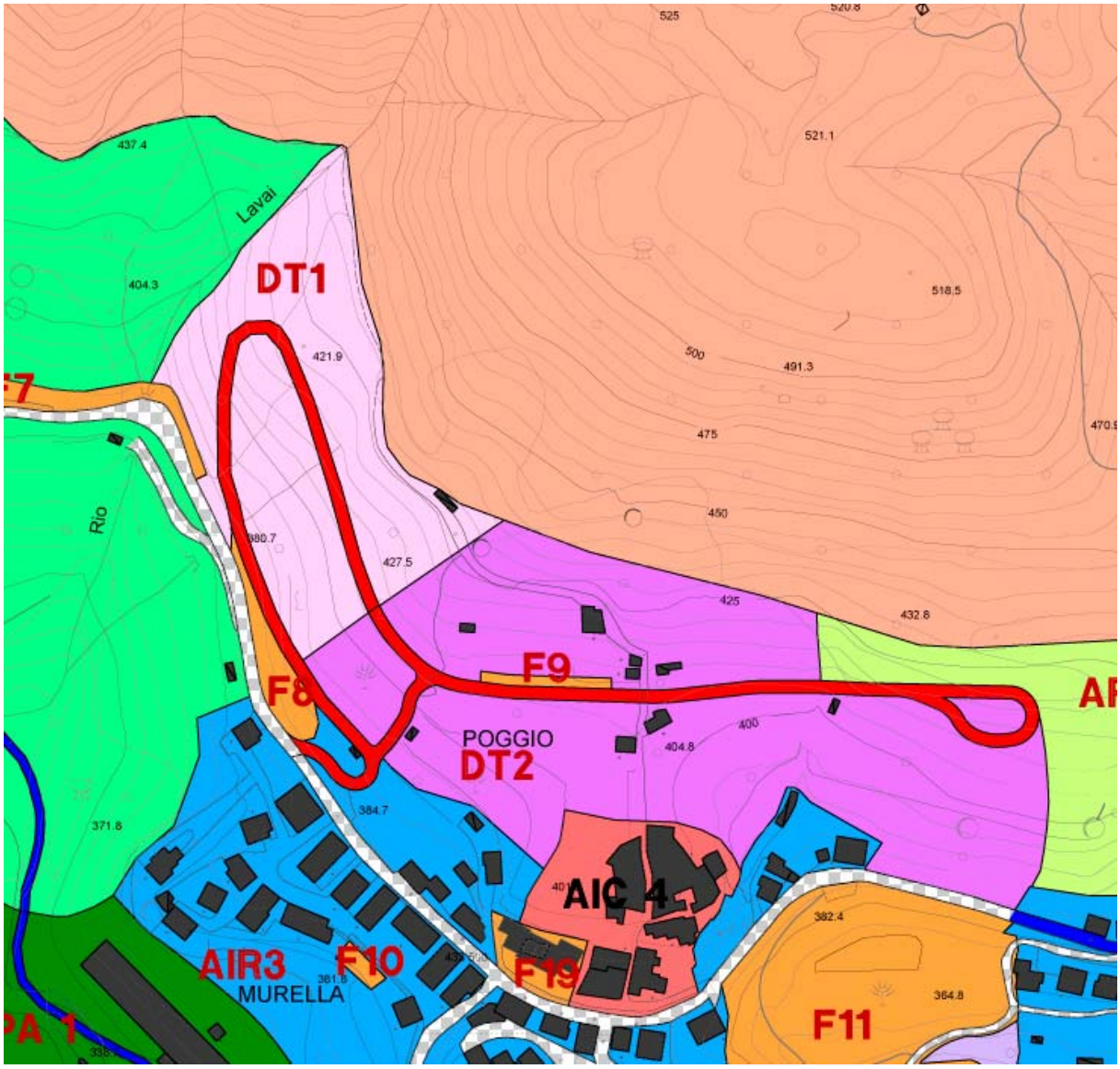
23.6 Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato corredato da convenzione sottoscritta in forma pubblica che definisca l'intervento nella parte infrastrutturale con particolare riferimento alla strada d'accesso interessante il distretto che dovrà essere realizzata a cura e spese del soggetto attuatore dell'intervento nel distretto DT 1 ed ai rapporti tra comune e soggetto attuatore in tema di eventuali ricoveri privilegiati indicati dal Comune e tariffe applicabili.

SCHEDA DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE Dt1 - Poggio Superiore - Ovest

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.d.C.C.	Struttura sociale	- (1)	2	8,00	(1)	-	-	-

1) Da definire nel progetto nel rispetto dei parametri edilizi di cui al punto 23.4 dell'art. 23 delle presenti norme.



ART. 24 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT 2 POGGIO SUPERIORE-EST

24.1 Identificazione:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
POGGIO SUPERIORE	Dt 2	Espansione residenziale	mq 32.535

24.2 Descrizione

Il Distretto occupa una porzione di territorio di circa 32.535 mq., immediatamente a monte dell'abitato di Poggio Superiore, è un'area ben esposta, ad oggi pressoché priva di viabilità di accesso che rappresenta una priorità nella progettazione dell'area stessa.

24.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire

Il Distretto, nella sua totalità, rappresenta un'importante risorsa per il Comune di Balestrino andando ad urbanizzare un'area a vocazione residenziale vista la sua buona esposizione.

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

- qualificazione dell'ambiente urbano;
- potenziamento delle infrastrutture;

24.4 Interventi ammessi

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

Indice di utilizzazione insediativa: 0,06 mq/mq (1)

Altezza max: 8,00 mt

N° piani: 2

Distanza dai confini (Dc) e dalle strade (Ds):	5,00 mt
Distanza da fabbricati (Df):	10,00 mt
Verde pubblico attrezzato:	9 mq/ab.
Parcheggio pubblico:	2,5 mq/ab.

L'attuazione degli interventi deve necessariamente prevedere la realizzazione dell'area a servizi F9 prevista dal P.U.C. e la sistemazione del sentiero di collegamento con il limitrofo nucleo del Poggio.

La nuova edificazione dovrà prevedere l'utilizzo di fonti di energia alternativa nella misura prevista dalla vigente legge nazionale sul risparmio energetico incrementata del 10%.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al punto 8.2 dell'art. 8 delle presenti norme.

(1) Definente la S.A. di progetto in aggiunta alla S.A. esistente nel distretto.

24.5 Destinazioni d'uso ammesse

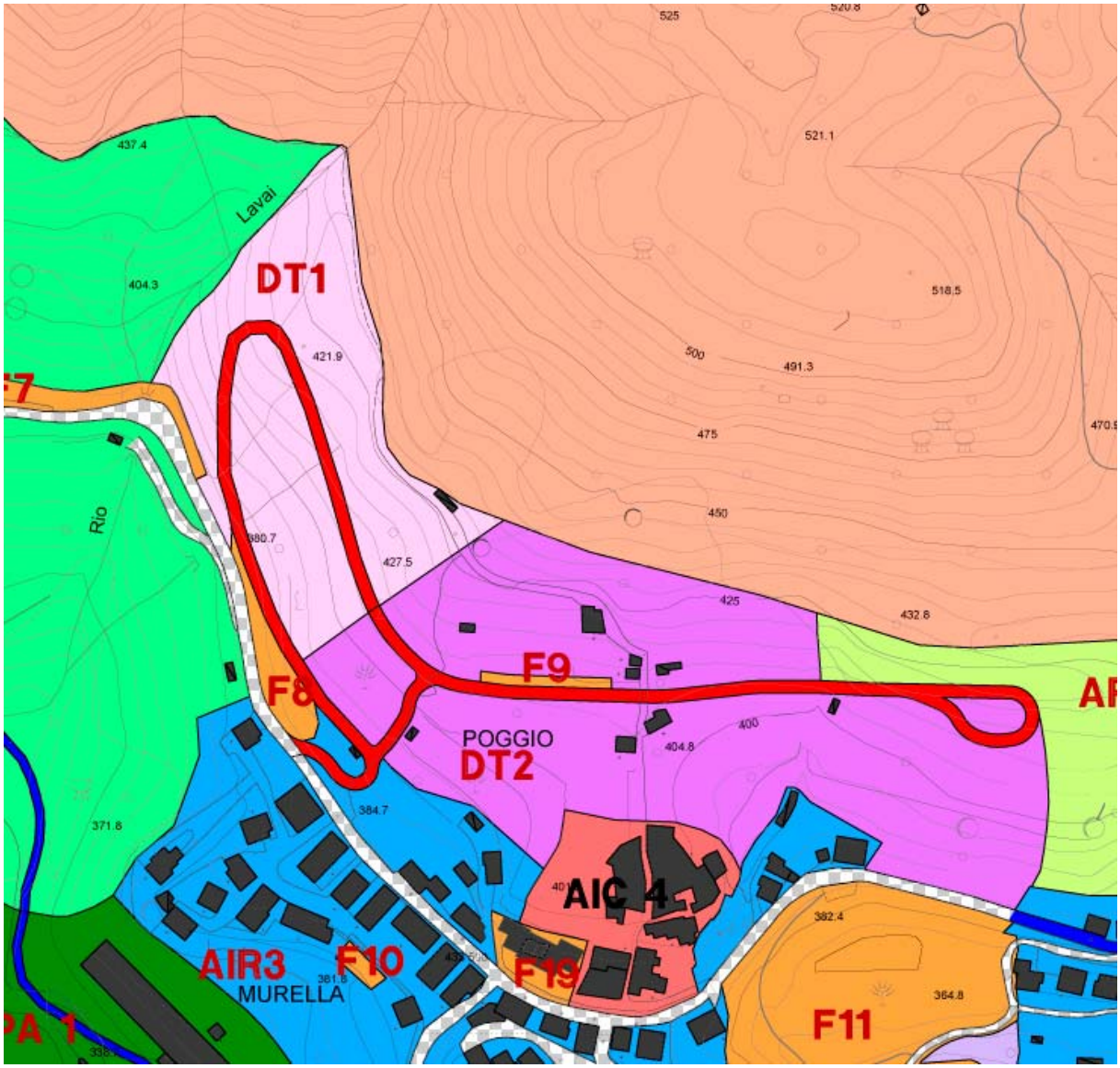
Residenza (punto 7.1 art. 7 delle presenti norme).

24.6 Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato per ogni lotto realizzabile previa approvazione di S.A.U. esteso a tutto il distretto di trasformazione Dt2 che definisca l'intervento nella parte infrastrutturale e nella disposizione dei lotti edificabili individuando, in particolare la suddivisione delle opere di urbanizzazione a carico di ciascun lotto e i relativi scomputi definito al punto 9.1 dell'art. 9 delle presenti norme.

SCHEDA DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT 2 Poggio Superiore- Est

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
S.A.U. - P.d.C.C.	Punto 7.1 art. 7 presenti norme	0,06	2	8,00	1.950	10	78	88



ART. 25 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT 3 CANTARANA

25.1 Identificazione:

Toponimo identificativo	Sigla	Descrizione sommaria	Superficie
Cantarana	**DT 3**	Area artigianale	mq 27.420

25.2 Descrizione

Il Distretto occupa una porzione di territorio di circa 27.420 mq, posta nella zona più a Ovest del territorio comunale a confine con il Comune di Toirano.

L'area risulta dal punto di vista planoaltimetrico ad una quota più bassa rispetto al piano stradale principale.

25.3 Esiti urbanistici ed ambientali da conseguire

Il Distretto, nella sua totalità, rappresenta un'importante risorsa per il Comune di Balestrino. Gli esiti che il P.U.C. intende perseguire sono:

- Creazione di nuovi insediamenti produttivi / commerciali connessi con l'attività produttiva;
- Potenziamento delle infrastrutture;
- Creazione di nuovi posti di lavoro.

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 di valle;
- aree da destinarsi a servizi pubblici o di uso pubblico.

25.5 Interventi ammessi

Fino alla nuova costruzione

- Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.): 0,30 mq/mq (1)
- Altezza: 11,00 mt
- N° piani: 2
- Distanza dai confini (Dc): 5,00 mt
- Distanza da strade (Ds): 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati di proprietà diverse (Df): 10,00 mt
- Spazi pubblici per attività collettive, parcheggio e verde: 15% L.A.
- Parcheggio a servizio dell'insediamento produttivo di uso pubblico 5% L.A.
- Parcheggio a servizio dell'insediamento produttivo di uso privato 5% L.A.
- Verde privato 10% L.A.
- Parcheggio privato a servizio della residenza: art. 12 presenti norme

La progettazione dei fabbricati dovrà prevedere adeguati sistemi di riduzione del rumore; si dovrà inoltre prevedere una schermatura verde come barriera al rumore lungo la strada provinciale e schermatura verde di protezione visiva a sud dell'area.

(1) Definente la S.L. di progetto in aggiunta alla S.L. esistente nel distretto.

25.6 Destinazioni d'uso ammesse

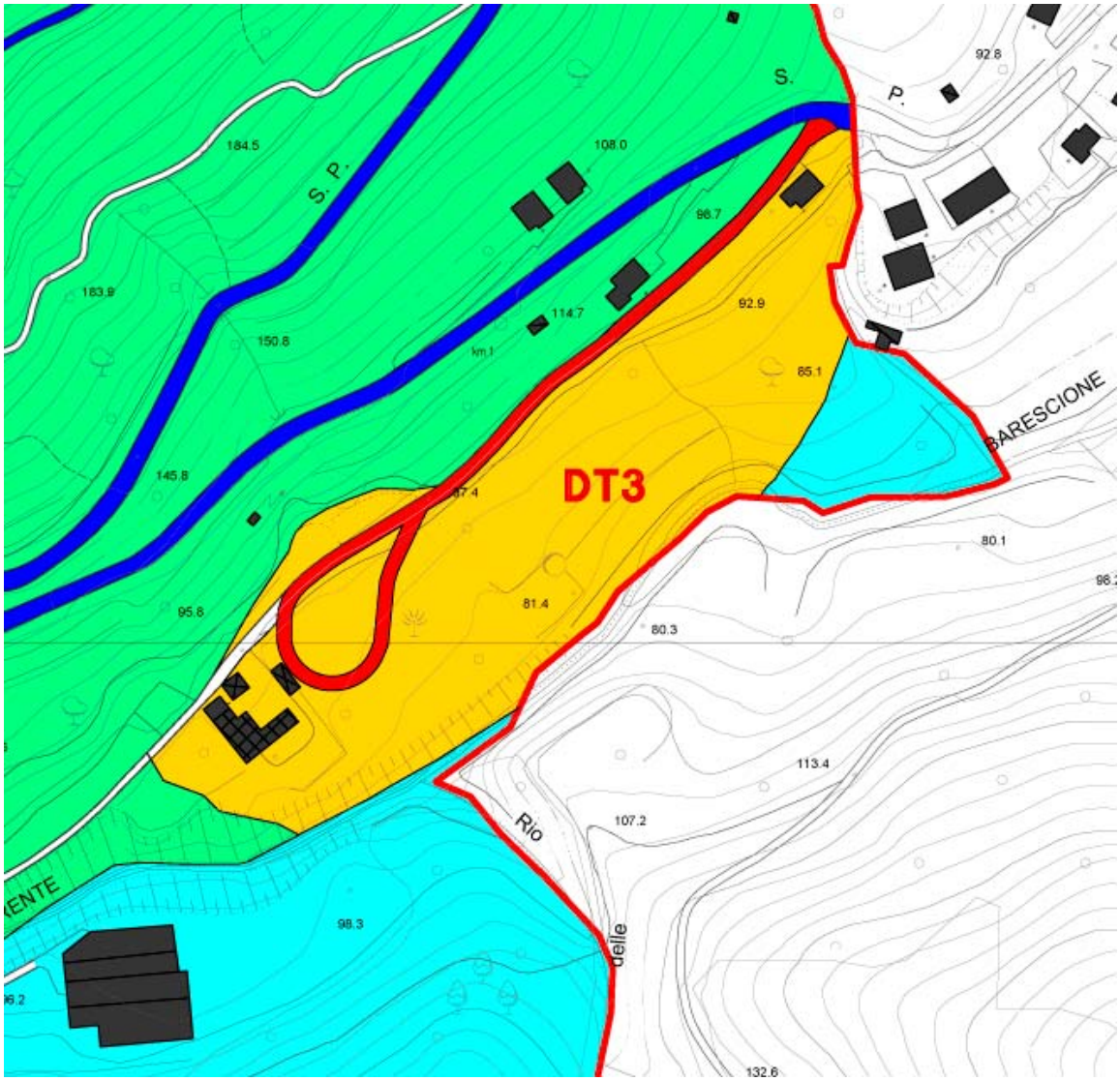
Produttiva (punto 7.4 art. 7 presenti norme)

25.7 Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato per ogni lotto realizzabile previa approvazione di S.A.U. esteso a tutto il distretto di trasformazione Dt3 che definisca l'intervento nella parte infrastrutturale e nella disposizione dei lotti edificabili individuando, in particolare la suddivisione delle opere di urbanizzazione a carico di ciascun lotto e i relativi scomputi così come definito al punto 9.1 dell'art. 9 delle presenti norme.

SCHEDA DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DT 3 Cantarana

REGIME DI INTERVENTO	DESTINAZIONE	INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (mq/mq)	PIANI	H MAX (m.)	NUOVA SA (mq)	ABITANTI		
						INSEDIATI	INSEDIABILI	PESO INSEDIATIVO
P.U.O.	Punto 7.4 art. 7 presenti norme	0,30	2	11,00	8.200	-	-	-



CAPITOLO VIII

DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

ART. 26 SERVIZI ZONALI (F)

Nella cartografia di PUC sono individuate le aree destinate ai servizi pubblici o di uso pubblico 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 dalla lettera F che comprende uno o più servizi meglio specificati nella tavola relativa ai servizi (Tav. SP28).

Ciascuna area richiede una progettazione unitaria, l'esecuzione potrà avvenire a stralci

Modifiche alle indicazioni cartografiche sono possibili qualora venga comprovata maggiore funzionalità o ragioni d'opportunità determinate da fabbisogni pregressi o sopraggiunti; le modifiche di cui sopra non possono comunque ridurre la superficie prevista, l'uso pubblico del servizio e la sua accessibilità.

Il fabbisogno di aree per servizi zonali per residenze, commercio, trova soddisfacimento a livello comunale.

Nelle aree a servizi zonali (**F**) è possibile installare depositi ed impianti delle aziende erogatrici dei servizi.

Le aree a servizi zonali previste dal P.U.C. sono dotate di indice di utilizzazione insediativa pari a 0,05 mq/mq trasferibile negli ambiti AIR ed ARPA.

L'utilizzo di tale I.U.I. sarà possibile solo nel caso di cessione bonaria al Comune dell'area a servizi utilizzata per l'asservimento, da definire tramite apposita convenzione tra soggetto attuatore e Comune stesso da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire.

Le aree a servizi F comprendono le seguenti aree:

a) Attrezzature per l'istruzione I

Non esistono attrezzature per l'istruzione.

L'istruzione d'obbligo è garantita dal confinante Comune di Toirano.

b) Interesse comune (I.C.)

Le zone di interesse comune sono individuate nella cartografia di piano da apposito segno grafico e riguardano le attrezzature: religiose, amministrative, per pubblici servizi e gli spazi ad esse pertinenti. Per tali aree non sono previsti interventi di nuova realizzazione in quanto le strutture esistenti sono ritenute adeguate di fabbisogno.

c) Verde pubblico attrezzato (Vpa)

Le aree a verde pubblico attrezzato nella cartografia di P.U.C. sono individuate con le lettere Vpa. Le zone a verde pubblico attrezzato sono destinate alla conservazione ed alla creazione di giardini, di aree per l'attività di gioco per bambini e zone ludico – ricreative.

In tali aree dovrà essere posta particolare cura alla manutenzione ed al ripristino della vegetazione esistente, la messa a dimora di piantumazioni conformi alle essenze esistenti nelle aree contermini; i passaggi pedonali e le aree di sosta con attrezzature minime da parco (panchine, spazi, giochi per bambini) verranno realizzati nel pieno della vegetazione e dell'ambiente.

In tali aree è consentita l'installazione di tensostrutture e/o manufatti anche prefabbricati di pertinenza dell'area.

E' consentita la costruzione di chioschi con annessi servizi igienici con le seguenti dimensioni: superficie lorda (S.L.) massima mq. 30 ed altezza misurata come al punto 6.11 dell'art. 6 delle presenti norme pari a m. 3,50.

I servizi di cui ai punti precedenti possono essere realizzati e gestiti dal Comune e/o dai privati mediante atto di convenzione con l'ente pubblico.

Limitatamente all'area a Vpa della zona F13 sarà possibile installare piccole pale eoliche o impianti fotovoltaici.

d) Parcheggio pubblico (P)

Il P.U.C. individua il parcheggio pubblico con la lettera Ppu seguita da numerazione.

In tutte le aree a verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico è consentite la realizzazione di parcheggi privati interrati tramite convenzionamento che preveda la cessione e la sistemazione a parcheggio pubblico e/o verde pubblico attrezzato del soprassuolo.

ART. 27 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le 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, e del 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.

ART. 28 ZONA CIMITERIALE

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

ART. 29 AREA ESTRATTIVA AE.

Per la disciplina dell'area estrattiva AE si rimanda alla relazione geologica facente parte integrante del P.U.C.

ART. 30 AREE DI RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE ARA.

Il P.U.C. individua due aree destinate alla ricomposizione ambientale corrispondenti alla ex cava Camporosso eliminata con deliberazione del C.R. n. 7 del 27 febbraio 2008.

Su tali aree sono amm\essi interventi di ricomposizione ambientale; sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti ai punti 8.2.1-8.2.2-8.2.3 dell'art. 8 delle presenti norme finalizzati al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dalla Delibera n. 7 del 27/02/2008 del Consiglio Regionale.