

COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE
PROVINCIA DI IMPERIA

**PIANO URBANISTICO
COMUNALE**

PROGETTO PRELIMINARE

Adottato con deliberazione di
Consiglio Comunale n. 21 del 06/12/2013

STRUTTURA



NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

UFFICIO DEL PIANO:

Arch. Paolo ELENA - Coordinatore
Arch. Marina SENAREGA - Responsabile del Procedimento
Geom. Pierfranco CASSINI - Reti tecnologiche e infrastrutture
Agr. Dott. Luca MIRTO - Analisi vegetazionale
Geom. Daniele VIALE - Patrimonio e servizi

CONSULENTI:

Arch. Mauro TRAVERSO - Urbanistica
Geol. Lionello BELMONTE - Geologia
Avv. Corrado MAUCERI - Legale
Pian. Terr. Fabrizio MO - Analisi storica, socio economica e territoriale
Arch. Egizia GASPARINI - Paesaggio
Arch. Andrea GIOSSO - Approfondimenti progettuali
Arch. Enrica FRESIA - Turismo

Data: 6 novembre 2013

CAPO I
GENERALITA'

Art. 1 – Obiettivi

1.1. Il PUC disciplina le trasformazioni urbanistico edilizie ed ambientali del territorio comunale, compatibili e sostenibili sotto l'aspetto storico, culturale, ambientale e paesaggistico, nonché economico sociale, conformando agli indirizzi, alle indicazioni ed alle prescrizioni dell'ordinamento comunitario, dell'ordinamento nazionale, dell'ordinamento regionale, nonché degli strumenti di programmazione e pianificazione economica, paesistica ed urbanistica territoriale formata dagli Enti sovraordinati.

1.2.I PUC, inoltre, si conforma agli indirizzi dettati dal Consiglio Comunale con il “Documento degli Obiettivi”.

Art. 2 – Struttura

2.1. Il PUC suddivide il territorio comunale in zone omogenee, declinate in Ambiti di Conservazione, Ambiti di Riqualficazione e Distretti di Trasformazione, individuati ciascuno da un simbolo e da una campitura colorata begli elaborati cartografici di zonizzazione.

2.2. Ciascuna zona omogenea è dotata di propria disciplina urbanistica, paesistica e ambientale, che ne determina i criteri, le modalità e la misura dei livelli massimi di possibile trasformazione urbanistico edilizia ed ambientale.

Art. 3 – Contenuto

3.1. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

Descrizione Fondativa

Documento degli Obiettivi

Relazione Illustrativa

Norme Tecniche di Attuazione con quadro sinottico delle UI

Norme Geologiche di Attuazione

Tavola 1s – Zonizzazione Geologica

Tavola 2s – Zonizzazione Urbanistica su Mosaico Catastale

Tavola 3s – Zonizzazione Urbanistica su Carta Tecnica Regionale

CAPO II
GERARCHIE

CAPITOLO PRIMO – Regole di gerarchia

Art. 4 - Rinvio ad altre norme

4.1. Per quanto non espressamente stabilito dalle presenti norme, valgono le disposizioni legislative, le disposizioni regolamentari e le previsioni degli strumenti di pianificazione, approvate dagli Enti ed Organismi sovraordinati al Comune, vigenti od entrate in vigore dopo l'approvazione del PUC, nonché adottate ed efficaci in salvaguardia.

4.2. In caso di contrasto, quindi, le disposizioni sovraordinate prevalgono sulle (e si sostituiscono automaticamente alle) presenti norme.

Art. 5 - Piani sovraordinati

5.1. A titolo ricognitivo, si elencano gli strumenti di pianificazione territoriale formati dagli Enti ed Organismi sovraordinati rispetto al Comune.

5.a di livello regionale

PTR

PTCP

Piano della Costa

Piano Cave e Discariche

Zonizzazione di rischio sismico

5.b di livello provinciale

Piano Territoriale Provinciale

Piani di bacino

Piano provinciale dei rifiuti

Piano provinciale degli inerti

CAPITOLO SECONDO – Regole di coordinamento

Art. 6 - Piani di settore di livello locale

6.1. I seguenti strumenti di programmazione settoriale, di competenza comunale, costituiscono puntualizzazione ed integrazione delle previsioni del PUC:

6.a Per le attività e lo sviluppo

Piano del Commercio

Piano delle strutture ricettive ex LL.RR. 1/2008 e 2/2008

Piano di Utilizzo delle aree Demaniali Marittime

Piano triennale delle Opere Pubbliche

Piano di localizzazione delle stazioni di carburante

Regolamento dei dehors

6.b Per la tutela dell'ambiente

Piano di Zonizzazione acustica

Piano Integrato della Mobilità

Piano delle Teleradiocomunicazioni

Piano Energetico Comunale

Piano del Verde

6.c Per la sicurezza e la socialità

Piano comunale della protezione civile

Piano dell'edilizia residenziale pubblica

6.d Per la conservazione dei beni storici

Piani di Recupero relativi agli insediamenti e alle emergenze storiche.

6.2. L'Amministrazione, dopo l'approvazione del PUC, curerà l'aggiornamento dei contenuti dei suddetti strumenti di programmazione settoriale, in modo da renderli, e da mantenerli, conformi alle previsioni del PUC.

6.3. Le disposizioni dei suddetti strumenti non conformi al PUC, nelle more del loro aggiornamento, si intendono inefficaci e non potranno avere esecuzione.

Art. 7 - Verifica di coerenza con la pianificazione nei territori limitrofi

7.1. Il PUC è, per quanto possibile, coordinato con gli analoghi strumenti di pianificazione dei comuni limitrofi, mediante l'attuazione dei principi di pubblicità e di leale cooperazione.

Art. 7bis – Programmazione delle strutture ricettive ai sensi delle leggi regionali n. 1/2008 e 2/2008

7bis.1. Il PUC , riguardo alle strutture turistico ricettive, come definite dall'ordinamento regionale, espone nella seguente tabella, per le strutture che è stato possibile censire (alberghi, residenze turistico alberghiere e campeggi), l'attuale stato di consistenza e le previsioni incrementali della loro capacità ricettiva, espressa in posti letto.

Tabelle riassuntive esistente e previsioni.

Strutture all'aria aperta

Zona di PUC	Denominazione	Piazzole esistenti	Posti letto esistenti	Previsione
U.I.16	ULIVI – frazione Pairola	75	300	Art. 24 – U.I. (Unità di Intervento) e schema allegato
CAMP A1/U.I.4a+U.I.4b	ROSA – via Al Santuario	150	600	Art. 24 – U.I. (Unità di Intervento) e schema allegato
CAMP A2	EDEN PARK – via Cesare Battisti	152	608	Ampliamenti ed adeguamenti secondo i parametri del Regolamento Regionale n. 1 del 21/2/2011

COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE
PIANO URBANISTICO COMUNALE

CAMP A3	IL FRANTOIO – via Pairola	175	700	Ampliamenti ed adeguamenti secondo i parametri del Regolamento Regionale n. 1 del 21/2/2011
CAMP B	Ex discarica ed ex cantiere Ferrovia	0	0	Art. 24 – CAMP B (strutture ricettive all'aria aperta di nuova previsione)
CAMP B1/U.I.8a	Via Cesare Battisti	0	0	Art. 24 – U.I. (Unità di Intervento) e schema allegato

Residenze Turistico Alberghiere

Zona di PUC	Denominazione	Appartamenti	Posti letto esistenti	Previsione
TUS	RTA GRECO	10	20	20 posti letto N.B. struttura non vincolata suscettibile di cambio d'uso
U.I.15b	RTA LIDO	0	0	70 N.B. struttura vincolata non suscettibile di cambio d'uso

Locande

Zona di PUC	Denominazione	Appartamenti	Posti letto esistenti	Previsione
U.I.19b	Locanda zona Valle Chiappa	0	0	Art. 24 – U.I. (Unità di Intervento) previsione di 12 posti letto

Alberghi

Zona di PUC	Denominazione	Camere esistente	Posti letto esistente	Previsione
TA1	ALBERGO EUROPA	37	71	SCHEDA 5
TA4	ALBERGO SAN GIACOMO	44	72	SCHEDA 6
TA5	ALBERGO VILLA SAN GIUSEPPE	61	95	SCHEDA 7
TA6	ALBERGO DELLE ROSE	27	54	SCHEDA 8
TA7	PICCOLO HOTEL DELLE PALME	18	30	SCHEDA 1
TA8	ALBERGO MAYOLA	80	128	SCHEDA 9
TA10	ALBERGO ex STELLA MARIS	42	75	SCHEDA 10
TA11	ALBERGO ADRIMER	37	70	SCHEDA 11
TA12	ALBERGO FORTUNA	30	51	SCHEDA 12
TA13	HOTEL LIDO	35	64	SCHEDA 13
TA17	ALBERGO BERGAMO	52	98	SCHEDA 14
TA19	BELLAVISTA	16	30	SCHEDA 15
TA21	BRUNA	10	16	SCHEDA 16
TA22	SAN MATTEO	24 + 16	44 + 32	SCHEDA 17
TA23	ALBERGO VILLA DANIELA	15	25	SCHEDA 18
TA24	ALBERGO PIERA	8	12	SCHEDA 19

	Denominazione	Camere esistente	Posti letto esistente	Previsione
Csf	ANITA e ANITA DIPENDENZA	20 + 9	35 + 18	SCHEDA 20
Csf	ROMANA e ROMANA DIPENDENZA	17 + 16	30 + 28	SCHEDA 21
Csf	ex STELLA MARIS DIPENDENZA	16	30	SCHEDA 2
Csf	PIERA DIPENDENZA	9	15	SCHEDA 19

7bis.2. La suddetta tabella non ha valore prescrittivo, ma costituisce semplice ricognizione del sistema della ricettività comunale.

7bis.3. I vincoli di destinazione d'uso e le possibilità di loro modificazione sono disciplinate dalle presenti norme, all'interno delle previsioni delle singole zone omogenee, o delle U.I. a cui si fa riferimento.

Art. 7ter – Fabbisogno di edilizia residenziale pubblica (ERP) e di edilizia residenziale sociale (ERS)

7ter.1. Rispetto ai fabbisogni individuati dalla programmazione regionale, il Comune, sulla scorta dei dati in proprio possesso alla data dell'adozione del progetto preliminare di PUC, ha individuato i seguenti fabbisogni, suddivisi tra edilizia residenziale pubblica (ERP) ed edilizia residenziale sociale (ERS):

ERP:

fabbisogno stimato = n. 11 unità abitative

soddisfacimento del fabbisogno stimato:

n° 6 unità abitative nella U.I. 5 come nuova previsione di PUC

n° 2 unità abitative nella U.I. 14 come nuova previsione di PUC

n° 2 unità abitative nella U.I. 20 come previsione di riconversione a tali usi di parte di ex edificio scolastico

n° 1 unità abitativa come quota di pertinenza del Comune di San Bartolomeo al mare individuata dal bando regionale e in fase di attuazione da parte di ARTE nell'ambito di intervento integrato localizzato in Comune di Imperia.

ERS:

fabbisogno stimato sulla base delle domande di aiuto all'affitto pervenute al Comune = n. 12 unità abitative

soddisfacimento del fabbisogno stimato:

n° 4 unità abitative di proprietà comunale come alloggi per anziani di cui n° 2 libere e n° 2 assegnate

n° 23 unità abitative per alloggi a canone sostenibile in fase di realizzazione da parte di soggetti privati in attuazione del Programma di Riqualficazione Urbana "Un primo social housing per il golfo" approvato con conferenza di servizi – seduta deliberante del 03/11/2010.

7ter.2. Il PUC contiene meccanismi normativi di flessibilità che permettono di adeguare le previsioni di ERP in funzione dell'aggiornamento periodico della valutazione dei fabbisogni.

CAPO III
GESTIONE

CAPITOLO TERZO – Regole per la gestione

Art. 8 - Modalità di attuazione del PUC

Il PUC si attua secondo le seguenti modalità operative:

8.a - Sistema di perequazione per le zone non edificabili.

8.a.1. Tutte le zone definite dal PUC come non edificabili, site al di fuori dell'ambito urbano, come definito ai sensi dell'art. 18 della L. 865 del 1971, sono dotate di un indice di fabbricabilità territoriale diffuso pari a 0,01 mq di Superficie edificabile Agibile o di Superficie Produttiva per ogni mq. di terreno. Non sono provvisti di tale indice i terreni già asserviti per precedenti interventi, i terreni occupati da costruzioni ed una fascia di terreno circostante le costruzioni esistenti di 5 m. di profondità, i demani marittimi e quelli fluviali, i sedimi dalle infrastrutture (quali autostrade, ferrovie, strade pubbliche e altre analoghe infrastrutture di uso pubblico). Ogni intervento di nuova edificazione previsto dal PUC potrà utilizzare sia l'indice prodotto dai terreni, non precedentemente asserviti, costituenti l'area d'intervento, sia l'indice perequato come sopra attribuito ai terreni extra urbani dell'intero territorio comunale, in conformità alle norme relative a ciascuna zona omogenea.

8.a.2. La realizzazione di servizi pubblici o ad uso pubblico, convenzionati, e di fabbricati di edilizia residenziale pubblica non richiede l'utilizzo di indice di fabbricabilità.

8.b - Trasferibilità dell'indice perequato e lotto minimo.

8.b.1. E' consentito trasferire l'indice diffuso in tutte le zone omogenee del territorio comunale ove sia consentita una nuova edificabilità.

8.b.2. Il lotto edificabile, per gli interventi di nuova costruzione in zone extra urbane, dovrà avere una superficie minima pari a quella indicata per ciascuna zona omogenea edificabile e accessibilità tramite strade di collegamento esistenti, non distanti oltre 200 metri lineari dalla viabilità pubblica .

8.b.3. Il progetto della nuova costruzione dovrà rispettare le caratteristiche compositive e dimensionali indicate nelle norme paesistiche di livello locale del PUC, eventualmente integrate dalle prescrizioni specifiche formulate dagli organi competenti in fase di approvazione del progetto.

8.b.4. Sulla scorta del valore di SA o SP da realizzarsi, il proponente

dovrà dimostrare di aver acquisito la giuridica disponibilità dell'indice necessario, proprio dei terreni di sua proprietà, od ottenuto tramite l'asservimento di terreni di proprietà di terzi, ubicati anche in zone omogenee diverse da quella in cui ricade l'intervento, purché siti nel territorio comunale.

8.b.5. Lo sfruttamento dell'indice perequato ricavato da terreni di proprietà di terzi richiede la disponibilità giuridica da parte del proponente. Lo sfruttamento potrà avvenire una sola volta. La disponibilità dell'indice perequato da parte del proponente dovrà dimostrarsi tramite atto notarile di asservimento, registrato e trascritto presso i registri immobiliari, da prodursi in copia autentica al Comune, che lo conserverà in apposito catasto degli asservimenti.

8.c - Incremento dell'indice perequato nelle zone di presidio ambientale e attività produttive

8.c.1. L'indice perequato base è soggetto ad incrementi, a seconda della tipologia delle funzioni da insediare, come di seguito specificato:

1. è raddoppiato per gli edifici destinati ad ospitare attività di tipo ricettivo, residenziale connesso alla conduzione di fondi agricoli e residenziale convenzionato;
2. è triplicato per le attività produttive di tipo artigianale o industriale e per quelle a carattere agro-silvo-pastorale.

8.d - Progetto Urbanistico Operativo (PUO)

E' un piano di dettaglio che stabilisce il nuovo assetto delle aree comprese in un Distretto di Trasformazione individuato dal PUC. Può essere, indifferentemente, di iniziativa pubblica o privata e deve avere le caratteristiche ed i contenuti previsti dall'ordinamento regionale e dal Regolamento Edilizio. La quota delle opere di urbanizzazione secondarie e dei servizi di standard indotta dall'intervento deve essere realizzata contestualmente alle opere ad uso privato e compresa all'interno del perimetro di PUO. In caso di documentata impossibilità di reperimento di aree all'interno del PUO e di possibile alternativa esterna di maggior interesse pubblico, potrà essere assentita la realizzazione delle suddette opere e servizi anche all'esterno del perimetro del Piano attuativo, fermo restando l'obbligo di cedere aree ed opere al Comune.

8.e- Schema di Assetto Urbanistico (SAU)

8.e.1. Nel caso di trasformazioni complesse, riferite tanto agli Ambiti di Riqualificazione che ai Distretti di Trasformazione, il proponente può presentare preventivamente uno Schema di Assetto Urbanistico (SAU),

esteso alla intera zona omogenea interessata dal progetto di intervento, al quale dovranno far riferimento i progetti edilizi. Lo SAU dovrà illustrare esaurientemente, con appropriati supporti tecnici e descrittivi, le trasformazioni previste, la loro tipologia e consistenza, gli effetti modificativi sul paesaggio e l'ambiente, i benefici e/o le penalizzazioni delle proprietà interessate, le nuove infrastrutture e i nuovi servizi, le fasi attuative, gli obblighi convenzionali dei soggetti attuatori.

8.e.2. Una volta approvato dal Consiglio Comunale, lo SAU diviene linea guida e specificazione delle previsioni di trasformazione territoriali del PUC. per l'ambito di riferimento.

Lo SAU è strumento istruttorio e non supplisce al P.U.O., ove la sua formazione sia prescritta dal PUC.

8.f. – Relazione paesaggistica/Studio Organico di Insieme

8.f.1. La Relazione Paesaggistica è uno studio preordinato a garantire la corretta progettazione e l'appropriato inserimento paesaggistico delle trasformazioni territoriali più complesse o delicate, individuate dal PUC, attraverso la valutazione dei seguenti aspetti:

- la giustificazione e l'individuazione dell'ambito cui viene estesa l'analisi conoscitiva;
- la descrizione dell'evoluzione storica dell'ambito analizzato e l'individuazione delle relative regole insediative;
- il controllo delle alterazioni delle visuali panoramiche e l'inserimento dell'intervento di trasformazione nel paesaggio percepito dai punti di maggiore frequentazione pubblica;
- l'analisi dei linguaggi architettonici storici di riferimento previsti dal PUC;
- i rapporti con l'intorno, i vincoli, gli eventuali elementi di pregio della vegetazione, gli aspetti geologici e geomorfologici, la presenza di manufatti storici e quant'altro ritenuto utile alla comprensione e definizione della proposta progettuale;
- le indicazioni relative alla zona di intervento contenute negli elaborati della Descrizione fondativa del PUC;
- l'impatto previsto sul sistema della viabilità;
- l'impatto sull'ambiente e le eventuali mitigazioni.

8.f.2. Sono fatti salvi ulteriori contenuti e documenti richiesti dal Regolamento Edilizio, dalla Commissione edilizia integrata, dalla Commissione Locale per il Paesaggio o dal Responsabile del Procedimento.

8.f.3. Tutte le valutazioni di cui sopra dovranno essere supportate da esaustive e adeguate documentazioni fotografiche, dalle più recenti

cartografie tecniche e foto aeree zenitali del territorio comunale, da simulazioni virtuali di tipo realistico eseguite con adeguate tecniche informatiche. Ove il PTCP richieda la redazione di uno Studio Organico di Insieme (SOI), la relazione paesaggistica, se prodotta, può assumere valore di Studio Organico di Insieme.

8.g. - Destinazioni d'uso e loro modifiche

8.g.1. Il PUC definisce, per ogni zona omogenea, le funzioni ammesse. Entro la gamma di quelle consentite in ciascuna zona, è possibile svariare tra le funzioni ammesse, con l'onere della verifica e della previsione degli standard urbanistici indotti dall'intervento e della corresponsione del relativo contributo concessorio.

8.g.2. La variazione della destinazione d'uso, sempre nei limiti delle funzioni ammesse, senza opere edilizie, è consentita, purchè la nuova destinazione non comporti incrementi e/o modifiche della dotazione degli standard urbanistici rispetto alla precedente. Qualora, invece, il mutamento di destinazione d'uso senza opere renda necessario un incremento della dotazione degli standard urbanistici, il proponente dovrà, alternativamente, versare il contributo di costruzione, oppure provvedere alla realizzazione, in regime convenzionato, delle dotazioni di standard necessarie.

Art. 9 - Definizioni

9.a - Peso insediativo (Pi)

9.a.1. E' costituito dall'insieme della popolazione in termini di abitanti residenti, addetti stabili a servizi e attività, turisti fluttuanti come definito dall'ordinamento regionale. Il PUC, per le diverse zone omogenee, indica l'incremento massimo previsto.

9.a.2. Ai fini del controllo del peso insediativo di ogni intervento, il Responsabile della Gestione del Piano definisce la sua entità e l'annota in apposito registro, unitamente agli asservimenti, ai fini della verifica delle dotazioni degli standard.

9.a.3. Per il bilancio delle opere di urbanizzazione secondaria, viene fatto esclusivo riferimento al peso insediativo indotto dai residenti e dagli addetti stabili, con la sola eccezione dei parcheggi pubblici, per i quali si dovrà tenere in debito conto anche il fabbisogno indotto dalle presenze fluttuanti.

9.b - Densità territoriale (Dt)

E' il rapporto tra la Superficie Lorda (vedi definizione) e la Superficie Territoriale, comprensiva della superficie di strade e aree destinate a servizi pubblici.

9.c - Superficie Lorda (SL)

E' la superficie dei solai di tutti i locali e spazi, misurata all'esterno dei muri perimetrali, per ciascun piano.

9.d - Superficie Agibile (SA)

E la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.

Non sono da ricomprendere nella S.A.:

- a. le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
- b. i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
- c. i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel

- piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
- d. i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;
 - e. le autorimesse private interrato e seminterrato con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19 della legge regionale n. 16 del 2008 e s.m.i., quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8, quelle interrato o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3, nonché le autorimesse interrato, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
 - f. i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
 - g. i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

9.e - Superficie Accessoria (S.Acc)

9.e.1. Costituiscono superficie accessoria, da non ricomprendere del calcolo della S.A., sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. stessa, per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati, ed entro il limite massimo del 20 per cento, per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati, da misurarsi con le stesse modalità di cui al punto 9.d:

- a. i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
- b. i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
- c. i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al punto 9.d, lettera c);
- d. le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19, comma 1, della legge regionale n. 16 del 2008 e s.m.i., nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 8, della citata legge regionale.

9.e.2. Per gli edifici a destinazione produttiva e artigianale - ivi compresi

gli alberghi - tale percentuale è elevata sino al massimo del 50 per cento della S.A..

9.e.3. La percentuale di S.A. può essere elevata sino ad un massimo del 50 per cento in caso di S.A.U. e P.U.O..

9.f. Parametro di conversione

Al fine di convertire il volume in superficie agibile espressa in metri quadrati si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento, pari a 3,50 metri.

9.g. - Superficie Coperta (SC)

E' la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa quella di tettoie e porticati. Non sono considerati nel computo della SC gli elementi di cui all'art. 67 comma 5 della legge regionale n. 16 del 2008 e s.m.i..

9.h. - Superficie Produttiva (SP)

E' la superficie dei solai dei locali nei quali viene svolta l'attività artigianale e produttiva, al netto dei muri perimetrali e dei locali tecnici e comprensiva dei magazzini e dei locali per i servizi destinati al personale.

9.i. - Superficie di Vendita (SV)

E' l'area, calcolata al netto dei muri perimetrali, destinata alla distribuzione di prodotti, compresa quella occupata da casse, banconi, scaffalature e simili accessibili al pubblico, con esclusione di magazzini, depositi, locali per lavorazioni, per il personale, uffici e locali pertinenziali in genere.

9.l. - Unità Minima di Intervento (UMI)

E' la più piccola porzione di PUO o SAU che può essere attuata unitariamente, attraverso il rilascio di un unico permesso di costruire. Ad ogni UMI deve essere associata una quota minima di opere di urbanizzazione e di servizi di standard, proporzionale all'entità dell'intervento. In caso di irrealizzabilità di una quota proporzionale dei suddetti servizi, sono possibili accordi tra privati per attuare quote di servizi superiori, il cui esubero potrà essere scomputato nell'attuazione delle UMI successive.

9.m. - Vano Abitabile (VA)

9.m.1. Si intende per tale ogni locale dotato di areazione e illuminazione naturale o artificiale avente le caratteristiche dimensionali e tecniche

prescritte dalle vigenti normative per tali locali.

9.m.2. Tra i vani abitabili vanno annoverati anche i disimpegni ed i servizi igienici dotati di ricambio d'aria meccanico di altezza non inferiore a m. 2,40, i locali destinati ad usi non residenziali ma a presenza stabile come gli uffici, le scuole, gli alberghi, ecc.

9.n - Volume Virtuale (VV)

é il prodotto tra la Superficie Agibile e un'altezza convenzionale di 3 ml. Esso va utilizzato ai fini del calcolo delle quote di parcheggio pertinenziale e della soglia per la redazione dello studio di Valutazione di Impatto Ambientale o per l'applicazione di altre disposizioni normative con esigenze analoghe.

9.o - Numero dei Piani

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 un metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro, con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

9.p - Pertinenze

Sono definite in conformità all'art. 17 della legge regionale n. 16 del 2008 e s.m.i..

9.q - Manufatti Provvisori

Sono definiti provvisori quei manufatti con caratteristiche costruttive e funzionali non permanenti o con carattere di facile amovibilità. Non concorrono alla determinazione di SA e/o SP. Sono così classificabili i manufatti di arredo urbano quali chioschi e padiglioni con funzioni decorative, edicole per il commercio di giornali, pensiline di attesa bus e similari, manufatti stagionali quali attrezzature balneari smontabili, verande stagionali per pubblici esercizi in materiale leggero, serre, tendoni per manifestazioni o spettacoli mobili e similari o di tipo funzionale quali baracche per attività di cantiere e similari.

9.r - Depositi per attrezzi Agricoli

Sono costruzioni in pietra a vista o legno o misti di dimensioni contenute, o generalmente ad un piano con unica falda inclinata addossata a muro di fascia o su due livelli in zone acclivi copertura a due falde rivestita in ardesia o cotto, con una buca per ogni piano se posizionato trasversalmente rispetto alla linea di massima pendenza.

Tali depositi possono essere realizzati anche in seminterrato e cioè contenuti nella profondità e nell'altezza delle fasce agricole, con il lato esterno in pietra a vista posata a secco a perfetta imitazione del muro di fascia esistente e copertura con strato di terreno inerbito di spessore minimo di 25 cm. Se la loro funzione è connessa al presidio ambientale o alla conduzione di fondi agricoli o florovivaistici o all'allevamento di bestiame, possono essere realizzati in misura massima di uno ogni 5.000 mq. di terreno e della dimensione massima di 20 mq. di SA o SP senza necessità di indice perequato. Negli altri casi sono assentibili con utilizzo di indice perequato triplo per la dimensione eccedente.

9.s - Linee e impianti per telecomunicazioni, trasporto trasformazione e distribuzione di energia elettrica. Infrastrutture lineari energetiche relative a gasdotti ed oleodotti e impianti di produzione di energie alimentate da fonti rinnovabili

Sono definite come stabilito dagli artt. 28 e 29 della legge regionale n. 16 del 2008.

9.t – Distanze

Sono definite come all'art. 76 della legge regionale n. 16 del 2008 e s.m.i.. Le distanze minime tra pareti finestrate di edifici di civile abitazione, o di edifici a destinazione analoga, come le strutture ricettive e le residenze specializzate, sono di 10 metri, fatte salve diverse indicazioni stabilite dai PUO. In tutti gli altri casi valgono le indicazioni del Codice Civile e quelle del DM n. 1444 del 1968.

9.u – Distanza dalle strade (Ds)

9.u.1. Le distanze minime dal ciglio delle strade all'interno dell'ambito urbano sono quelle definite dagli allineamenti principali delle cortine edilizie. Per quanto riguarda le restanti aree all'esterno dell'ambito urbano, si rimanda al Piano Urbano del Traffico o, in sua assenza, al Regolamento del Codice della Strada.

9.v - Volume Tecnico (VT)

Si definiscono così tutti i locali che ospitano apparecchiature tecnologiche necessarie al funzionamento degli organismi edilizi.

9.w – Lotto Funzionale (LF)

E' la parte di terreno di superficie unitaria e continua, di pertinenza delle nuove costruzioni, atta a ricevere sia la nuova edificazione che gli spazi pertinenziali ad essa necessari e funzionali. Il Lotto Funzionale e

essere della disponibilità del proponente, in forza di idoneo titolo giuridico, quale la proprietà, od un diritto reale..

9.x– Lotto asservibile (LA)

E' quello definito all'art. 71 del Testo Unico Regionale sull'edilizia.

9.y – Indice di utilizzazione insediativa (IUI)

E' quello definito all'art. 72 del Testo Unico Regionale sull'edilizia.

9.z – Volume e volume geometrico

Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

9.z' - Sottotetto

Si definisce sottotetto un locale esistente e agibile tramite scala di servizio o botola, con copertura in genere a falda inclinata, di dimensioni tali nella sua parte più elevata non inferiore a cm. 140.

9.z'' - Per quanto in contrasto o non indicato nelle presenti norme si rinvia alle definizioni del Regolamento Edilizio Comunale e delle vigenti disposizioni normative nazionali e regionali.

Art. 10 - Attività e funzioni.

10.1. Il PUC individua le funzioni ammesse per ogni zona omogenea . Nell'ambito delle funzioni compatibili sono possibili variazioni dall'una all'altra funzione, con il solo onere dell'adeguamento degli standard urbanistici, in natura o mediante monetizzazione. Le funzioni individuate dal PUC sono le seguenti:

10.a - Residenza

Comprende le funzioni proprie dell'abitare; non sono considerate in tale categoria le abitazioni specialistiche organizzate, quali gli alloggi per studenti, disabili, anziani che sono comprese nella categoria dei servizi secondari. E' funzione compatibile con tutti gli ambiti insediabili quali i nuclei storici, il tessuto urbano e con le zone omogenee ove previsto specificatamente dalle relative norme; non compatibile, invece, con le zone destinate agli usi produttivi di tipo industriale e ricettivo. Nel caso di nuove edificazioni ad uso residenziale, il taglio minimo delle unità abitative dovrà essere di 38 mq di S.A.. L'alloggio del custode o del conduttore di attività produttiva non è considerato funzione residenziale autonoma, ma dotazione di quella produttiva.

10.b – Attività ricettive

Comprende tutte le attività in edifici o all'aria aperta deputate ad ospitare turisti così come definite dalle vigenti norme regionali n.1 e n. 2/2008 e s.m.i.. E' funzione definita dal PUC di tipo produttivo, ma compatibile con tutti gli ambiti insediabili a scopi residenziali.

10.c - Commercio

10.c.1. Comprende tutte le attività di distribuzione di merci, da quelle al dettaglio (quali gli esercizi di vicinato o di presidio) sino a quelli di medie dimensioni, compresi gli esercizi per la distribuzione di beni alimentari sino a 250 mq. di superficie di vendita. Tali attività possono essere organizzate anche in "centri di via", integrate con pubblici esercizi o ridislocate anche tramite accorpamento di attività preesistenti.

10.c.2. La distribuzione di merci al dettaglio, con funzioni di presidio, è compatibile con tutti gli ambiti e con i nuclei storici. Per ulteriori precisazioni e regolamentazioni, si fa riferimento al vigente Piano del commercio comunale ed all'ordinamento statale e regionale . in materia. E' funzione compatibile con quella residenziale.

10.d - Commercio speciale ed esposizioni

10.d.1. Comprende le strutture di vendita quali quella di autoveicoli,

prodotti per l'edilizia e similari, che necessitano di spazi per l'esposizione delle merci anche all'aperto. Tali strutture sono compatibili con i soli distretti di trasformazione e con le zone produttive previsti dal PUC .

10.e - Uffici, studi professionali e attività artigianali singole

10.e.1. Comprendono le attività direzionali e professionali, individuali e collettive, le agenzie di viaggio, immobiliari, finanziarie, bancarie, le sedi di rappresentanza e assimilabili, le attività artigianali di servizio e non di tipo produttivo, quali idraulici, sarti, meccanici, elettrauto e gommisti, falegnami, ecc. E' funzione compatibile con gli ambiti insediabili, con i nuclei storici, il tessuto urbano, le funzioni commerciali e con i Distretti di trasformazione, tranne ove specificatamente vietato dalle relative schede. Non sono compatibili con i tessuti urbani i depositi connessi alle attività artigianali di cui sopra, quali depositi di bombole, gomme, materiali esplosivi, materiali edili, legnami, ecc. ed in genere tutti quelli potenzialmente pericolosi per la pubblica incolumità.

10.f - Attività produttiva di tipo industriale e artigianale

10.f.1. Consistono nelle attività di trasformazione di prodotti di tipo artigianale e industriale non compatibili con il tessuto urbano e con gli ambiti di conservazione. Sono fatti salvi gli impianti esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del PUC. Rientrano nella catalogazione gli eventuali uffici, alloggi di custodi e attività commerciali dei prodotti trattati.

10.g - Produzione agricola e florovivaistica

10.g.1. Trattasi dell'esercizio dell'agricoltura e del florovivaismo all'aria aperta e in serre in forma aziendale e artigianale. Rientrano nella funzione oltre alle serre, i depositi di mezzi e materiali, le stalle, i locali adibiti al commercio dei prodotti e similari e le residenze dei conduttori. E' compatibile con le attività extraricettive ed è incompatibile con il tessuto urbano.

10.h - Attività estrattiva

Consiste nell'esercizio di cave e miniere, in conformità al Piano regionale. Comprende tutti i depositi di materiale scavato , quelli dei materiali di scarto delle lavorazioni, i macchinari e locali di servizio. Non è compatibile con gli ambiti di conservazione e di riqualificazione. Sono fatti salvi gli impianti esistenti alla data di adozione del progetto preliminare di PUC.

10.i - Attività di demolizioni e raccolta differenziata di rifiuti

Consistono nelle attività che richiedono adeguate localizzazioni in siti adatti e comprendono lo stoccaggio e la demolizione di autovetture, elettrodomestici e similari, la commercializzazione ed il trattamento dei singoli componenti ricavati, la raccolta differenziata ed il trattamento di vetro, carta, plastica, metallo ed altri rifiuti non definiti speciali o pericolosi ai sensi del codice dell'ambiente e delle altre disposizioni normative. Non sono compatibili con alcuna zona del territorio comunale, fatta eccezione per la zona F - isola ecologica pubblica - lungo la strada provinciale per Villa Faraldi.

10.1 – Connettivo urbano (Pubblici esercizi)

Consistono in sedi di banche, agenzie di credito ed agenzie assicurative, cambiavalute, servizi alla persona quali centri di estetica, fitness, bar, ristoranti, discoteche, pub, tabaccherie, farmacie, librerie, giornali, e servizi similari di carattere sia pubblico che privato, aperti alla fruizione collettiva. Il PUC li assimila ai servizi secondari; ne seguono le regole e possono essere realizzati senza la necessità di sfruttamento di indice perequato.

Art. 11 - Programmi di attuazione

11.1. Il PUC può essere attuato attraverso diversi Programmi di Attuazione. Essi sono costituiti da un elenco declinato nel tempo di opere pubbliche, desunte dal Piano Triennale Comunale, e di possibili interventi di soggetti privati, giudicati prioritari per lo sviluppo del tessuto socio economico comunale.

11.2. Esso viene di norma predisposto all'inizio di ogni ciclo amministrativo e costituisce il "Piano del Sindaco".

Art. 12 – Interpretazione ed applicazione delle norme di PUC

Nel caso di apparente contrasto fra diverse previsioni e disposizioni del PUC, si applicheranno i seguenti criteri risolutivi dell'antinomia:

- a) nel caso di contrasto fra previsioni cartografiche e disposizioni letterali delle presenti norme, prevarranno queste ultime;
- b) nel caso di contrasto fra previsioni o disposizioni dello stesso tipo, prevarrà l'interpretazione più appropriata, secondo i canoni ermeneutici validi per gli atti amministrativi e, in ogni caso, quella più adatta rispetto ai contenuti del Documento degli Obiettivi e della Descrizione Fondativa, nonché in ogni caso alle previsioni e disposizioni degli ordinamenti e degli strumenti di programmazione e di pianificazione sovraordinati.

CAPO IV
SOSTENIBILITA'

CAPITOLO QUARTO – Sostenibilità ambientale del PUC

Art. 13 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

La sostenibilità ambientale del PUC è stata verificata con il positivo espletamento dell'apposita procedura di legge e recependo le prescrizioni dell'Amministrazione regionale in materia.

CAPITOLO QUINTO – Norme sulla sicurezza dei cittadini e dell'ambiente

Art. 14 Zonizzazione e Normativa Geologica di Attuazione

Si fa rinvio alle specifiche norme e cartografie, allegate e costituenti parte integrante del PUC.

Art. 15 - Il Piano di Protezione Civile

Il PUC è coordinato con le indicazioni fornite dal Piano della Protezione Civile Comunale, con particolare riguardo alla tutela delle aree atte ad ospitare insediamenti provvisori, in caso di eventi calamitosi, alla segnalazione delle aree esondabili e allagabili, con relative segnaletiche fisse o altri sistemi di allerta, alle cautele normative sulla loro edificabilità, al censimento di tutti gli eventi franosi indicato nel Livello Puntuale dell'Assetto Geomorfologico. Tutte le infrastrutture esistenti sul territorio che abbiano caratteristiche di alta concentrazione di utenza, come quelle a destinazione commerciale, impianti sportivi, locali di spettacolo, ecc. ricadenti nelle aree esondabili e allagabili di cui sopra, dovranno dotarsi di idonei piani di evacuazione e/o sicurezza.

Art. 16 - Le fasce e le distanze di rispetto

16.1. Il PUC recepisce le disposizioni sulle fasce di rispetto sancite dalle normative di settore a tutela di infrastrutture (quali strade, ferrovie, elettrodotti, pozzi di approvvigionamento di acqua potabile, depuratori, cimiteri, ecc.), , per esigenze di sicurezza e di tutela della salute.

16.2. Le distanze minime dai cimiteri, misurate dal perimetro dell'impianto cimiteriale, sono fissate in 100 m per le nuove edificazioni comportanti la stabile presenza di persone.

16.3- Deroghe a tali distanze minime possono essere ammesse, nei casi previsti dall'ordinamento vigente e previo parere favorevole della competente autorità sanitaria.

16.4 Le fasce di rispetto degli elettrodotti per le nuove costruzioni per qualsiasi destinazione d'uso che comporti una presenza non occasionale, rispetto alla proiezione dei cavi al suolo, devono essere di volta in volta calcolate a seguito di misurazione delle emissioni elettromagnetiche.

16.5. La presenza delle fasce di rispetto non pregiudica la potenzialità edificatoria dei terreni ricadenti in esse, che mantengono l'indice perequato, ma ne esclude l'utilizzo diretto a scopi edificatori.

16.6. Nelle fasce di rispetto sono consentite le attività che non prevedono

la stabile permanenza delle persone, quali l'attività agricola, i parcheggi, il verde pubblico.

16.7. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di recupero previsti dalle presenti norme, esclusa la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione e la sostituzione edilizia. E' altresì consentita la demolizione degli edifici esistenti e muniti di decreto di agibilità alla data di adozione del progetto preliminare di PUC, che ospitano stabilmente persone, e la sua ricostruzione in zona compatibile, con incremento di S.A. così come definito dalle presenti norme.

Art. 17 – Il perimetro dell'ambito urbano

Il perimetro dell'ambito urbano costituisce per il PUC indicazione valida ai sensi della definizione del centro edificato, ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/71,

Art. 18 – Le aree percorse dal fuoco

18.1. Il Comune ha obbligo di tenere un catasto aggiornato delle aree percorse da incendio, con annotata la data dell'evento calamitoso.

18.2. Negli elaborati di Piano devono essere indicati i terreni incendiati, per i quali valgono le limitazioni edificatorie previste dall'ordinamento nazionale e da quello regionale.

18.3. Sono comunque consentiti la ricostruzione degli edifici diruti e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, previsti dalle presenti norme, con la esclusione delle nuove costruzioni, delle sostituzioni edilizie con mutamento della sagoma e degli ampliamenti non strettamente finalizzati. All'adeguamento igienico, funzionale e tecnologico degli edifici esistenti.

18.4. Nel caso di proprietà interessate parzialmente da incendio, in carenza di specifiche indicazioni fornite dal Corpo dei Vigili del Fuoco, il proponente dovrà depositare perizia asseverata di tecnico abilitato che individui, su base catastale, le aree effettivamente percorse dal fuoco e quelle non percorse dallo stesso.

CAPITOLO SESTO – Paesaggio e qualità architettonica

Art. 19 - Livello puntuale del PTCP

19.1. Costituisce documento predisposto per il controllo della qualità del paesaggio e dell'ambiente, con il rilievo dell'assetto insediativo dei livelli puntuali, in funzione dell'utilizzo effettivo del suolo. Il PUC fa riferimento a tale documento per la definizione delle eventuali varianti al PTCP.

19.2. Le presenti norme contengono le altre prescrizioni puntuali necessarie a garantire il controllo della qualità edilizia e paesaggistica delle trasformazioni urbanistico edilizie.

19.3. Le norme di tipo paesaggistico di livello puntuale limitano la potenzialità edificatoria e regolano le caratteristiche formali, tipologiche ed architettoniche dei nuovi manufatti e delle relative finiture, allo scopo di conservare le caratteristiche paesaggistiche salienti del territorio comunale.

Art. 20 - Regole speciali per il miglioramento del paesaggio

20.1. Le seguenti norme assicurano il controllo e miglioramento della qualità dell'edificato e, conseguentemente, del paesaggio riguardo agli interventi di recupero dei manufatti esistenti.

20.a - Parametri igienici

I parametri igienici relativi al dimensionamento in altezza e in superficie dei locali abitabili, ai rapporti tra superficie di solaio e superficie finestrata, alla necessità di solai areati, di intercapedini, di antibagni e similari non sono vincolanti, quando si procede al recupero, ampliamento e ricostruzione di edifici di valore storico, allorché debbono essere conservate le loro originarie caratteristiche architettoniche.

In alternativa alle prescrizioni di igiene edilizia di carattere generale contenute nel Regolamento Edilizio, nel recupero degli edifici esistenti possono essere proposte tecnologie costruttive diverse e alternative, che garantiscano analoghe caratteristiche prestazionali e funzionali rispetto alle tecnologie prescritte per le nuove costruzioni. Per le modalità prescrittive in tema di parametri igienico edilizi riguardo al recupero di edifici esistenti si fa rinvio al Regolamento Edilizio.

20.b - Accorpamenti di edifici

E' consentito l'accorpamento, previa demolizione, di più edifici non abusivi di piccole dimensioni, non funzionali, o di cattiva qualità edilizia, in un unico nuovo organismo edilizio, nel rispetto delle caratteristiche costruttive previste per le zone edificabili dalle presenti norme. L'accorpamento dei volumi può essere eseguito presso l'area di sedime di uno dei manufatti esistenti o, in alternativa, in altra compresa nello stesso lotto, nel rispetto delle norme relative alle nuove edificazioni per ciascuna zona omogenea, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità. Gli interventi di cui al presente comma sono condizionati alla dimostrazione della legittimità dei manufatti esistenti.

20.c - Sopraelevazioni e ampliamenti

Le superfetazioni (quali sopraelevazioni e ampliamenti stilisticamente incongrue di cattiva qualità edilizia), possono essere demoliti e ricostruiti nell'ambito di un progetto di riqualificazione paesaggistica relativo all'organismo edilizio di cui fanno parte, purché non prevedano incrementi della S.A. esistente del corpo principale superiori al 10% della consistenza esistente. Possono anche essere utilizzati ai fini dell'applicazione del comma precedente o considerati manufatti incompatibili, con conseguente applicazione delle relative norme.

20.d - Rimodellazione di coperture e facciate

E' consentito proporre il ridisegno di coperture e facciate di edifici di modesta qualità architettonica, al fine di migliorarne la qualità e, se del caso, di ricondurre gli stessi ai caratteri architettonici propri del territorio comunale e della zona paesaggistica. In tali casi è consentito un incremento della SA sino ad un massimo del 10% di quella esistente alla data di adozione del progetto preliminare del PUC, purché l'intervento non comporti la formazione di nuove unità immobiliari.

20.e - Ricostruzioni di edifici diruti

20.e.1. Il Piano consente, in tutti gli ambiti di Conservazione e Riqualificazione, la ricostruzione di edifici diruti, purché sia possibile, attraverso i documenti disponibili (quali documenti catastali, foto d'epoca, atti pubblici, documenti similari) stabilire incontrovertibilmente la consistenza del preesistente manufatto, con una tolleranza massima del 5%.

20.e.2. Qualora non sia possibile produrre documentazione probatoria della precedente consistenza, ma sussistano vestigia dell'immobile diruto (quali perimetri murari, muri portanti e altri certi riferimenti

fisici), che permettano di ricostruire graficamente almeno in parte, induttivamente, la consistenza originaria, è consentita la ricostruzione parziale della parte mancante, sino alla consistenza di un piano fuori terra, sempre che l'intervento proponga la realizzazione di un manufatto correttamente inserito nel contesto storico e paesaggistico. La ricostruzione di manufatti in ambiti di pregio e valore storico, paesaggistico e ambientale è condizionata al rispetto delle forme e dell'aspetto dell'organismo edilizio originario o di quelli costituenti il contesto di riferimento. In tutti i nuclei storici, la ricostruzione di edifici, per i quali sussistano le sole vestigia, non è subordinata alla presentazione della Relazione Paesistica.

20.f - Decoro urbano e decoro del paesaggio

E' vietato installare baracche, realizzare e gestire piazzali per depositi, anche temporanei, di materiali a cielo aperto, di attrezzature, di macchine operatrici, tettoie ed altri manufatti che impediscano la percezione del paesaggio lungo viabilità pubbliche e costituiscano, in genere, fattore di degrado della qualità del paesaggio stesso. Allorché la realizzazione di nuovi manufatti e di depositi, stabili o provvisori, sia consentita, dovrà essere posta cura che essi non impediscano visuali del paesaggio, inteso in termini di panorama scenografico; nel caso di depositi, dovranno essere previsti opportuni filtri visuali lungo le viabilità pubbliche, per schermare la visuale dei depositi dai punti panoramici. Nei nuclei storici ed in generale per le palazzate site lungo gli assi viari principali o per quelle visibili da punti panoramici, è fatto obbligo ai proprietari degli edifici di provvedere alla manutenzione delle facciate degli stessi secondo criteri di decoro urbano e secondo quanto stabilito dalle presenti norme e dal R.E.

20.g - Recupero di sottotetti

E' consentito il recupero ad usi abitativi di sottotetti esistenti non abitati, come definiti all'art. 11 delle presenti norme, anche con sopraelevazione totale o parziale degli stessi, a condizione che non siano modificate sostanzialmente la sagoma dell'edificio e le caratteristiche architettoniche essenziali dello stesso, configurando la realizzazione di un nuovo piano.

In tali casi l'altezza media dei locali, da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso, non può essere inferiore a 2,30 metri al fine della loro abitabilità e a 2,10 metri per destinazioni a locali accessori e di servizio.

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

Per l'illuminazione e l'aerazione di tali locali, è consentita la realizzazione di finestre raso falda, abbaini e/o terrazzi a vasca, con un rapporto aeroilluminante non inferiore ad 1/16 della superficie netta dei locali abitabili.

20.h - Incrementi di S.A. una tantum

Per gli edifici a destinazione residenziale regolarmente assentiti e ultimati alla data di adozione del progetto preliminare del PUC, è consentito, tranne che per gli immobili siti entro i centri storici, l'incremento di S.A. una tantum, ai fini del miglioramento delle caratteristiche funzionali, igieniche e distributive dell'edificio. Tale incremento non è soggetto ad utilizzo di indice perequato. Incrementi superiori potranno invece avvenire tramite utilizzo di indice per la sola quota eccedente l'una tantum consentita e nel rispetto delle norme edilizie relative a ciascuna zona. Le quantità massime di incremento concesse sono quelle di seguito indicate, a condizione che gli aumenti volumetrici non compromettano le caratteristiche architettoniche degli edifici storici e di valore documentale. Gli incrementi una tantum non concorrono alla determinazione dei tetti massimi di S.A. stabiliti per ogni zona omogenea e si intendono applicati a scaglioni progressivi.

<u>MQ. S.A.</u>	<u>Incremento</u>
Sino a 50 mq.	30%
da 50 a 75 mq.	20%
da 75 a 100 mq.	15%
da 100 a 150 mq.	10%
oltre 150 mq.	5%

Per gli edifici ad usi misti, purchè abbia prevalenza la funzione residenziale, è comunque consentito un incremento di superficie, da calcolarsi anche per le superfici non residenziali.

L'incremento derivante dovrà essere destinato sia alle esigenze di miglioramento della funzione residenziale che di quelle diverse ivi presenti, nelle stesse proporzioni delle funzioni esistenti all'atto dell'istanza.

Per edifici ad usi misti destinati ad attività di tipo agricolo, sarà invece possibile destinare tale incremento, anche in toto, ad una delle funzioni

presenti al momento dell'istanza, mentre l'incremento percentuale della tabella soprastante dovrà essere considerato doppio.

Nel caso di edifici esistenti compresi all'interno di Piani Particolareggiati previsti nel PRG e confermati nel PUC, ai quali esso fa riferimento per le regole di intervento, nel caso in cui le norme dei PP prevedano per tali edifici il mantenimento della consistenza esistente, senza rilevanza per il calcolo del peso insediativo, sono applicabili le norme sugli edifici esistenti del PUC, oltre che quelle dell'ordinamento statale e regionale.

Gli incrementi di cui sopra non sono cumulabili con altri incrementi previsti dalle presenti norme.

20 i - Interventi di demolizione e ricostruzione

Sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione, con incrementi di volume geometrico sino al 35%, di edifici esistenti, incongrui e non rilevanti come testimonianza storico-documentale, di volume non superiore a 2.500 mc, calcolato vuoto per pieno, che corrispondano ai seguenti criteri di incompatibilità territoriale:

1. esposizione a rischio idraulico e geologico: edifici ricadenti all'interno delle zone individuate dal PdB come aree Pg4, Pg3A, Pg3B ad alta suscettività al dissesto o ricadenti all'interno della fascia di rispetto minima di 10 metri dalle acque pubbliche e in situazioni di rischio in caso di eventi calamitosi;
2. accertate criticità statico-strutturali concertanti rischio per la pubblica e privata incolumità;
3. interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture ed opere di pubblica utilità;
4. localizzazione e funzione: edifici che abbiano destinazione d'uso non compatibile sotto il profilo urbanistico con il tessuto urbano circostante;
5. tipologia: edifici che abbiano caratteristiche architettoniche ed edilizie incongrue ed improprie rispetto alla zona o con le indicazioni del livello puntuale del PUC, tali da differire radicalmente rispetto a quelli del contesto circostante, oppure con destinazioni d'uso non ammesse nella zona, che costituiscano fattore di degrado del paesaggio.;
6. dimensioni: edifici residenziali aventi dimensioni paesaggisticamente non compatibili con la scala propria della zona di riferimento: è consentito trasferire la quota di volumetria eccedente, al fine di ricondurre gli edifici a dimensioni compatibili rispetto al tessuto edilizio circostante;
7. degrado: edifici in completo stato di abbandono, che non siano dotati di adeguata accessibilità veicolare, o pedonale, costituita tramite privati

contenuti nei 100 metri lineari, che non presentino i requisiti minimi igienici ed edilizi per essere funzionalmente destinati ad uso residenziale (quali l'assenza di fognature; di acqua potabile; di energia elettrica), che siano in condizioni statiche di tale degrado da renderne il ripristino non economicamente conveniente;

Demolizione e ricostruzione "in loco"

E' consentito demolire e ricostruire "in loco" gli edifici come sopra definiti, purché non abusivi. Con la dizione "in loco" si intende sullo stesso sedime, o in posizione spostata rispetto ad esso entro 50 metri lineari, al fine di migliorarne l'esposizione, l'accessibilità, le caratteristiche fondazionali, l'attacco al suolo o l'inserimento nel paesaggio. In tale caso devono essere fatte salve le sole distanze minime dai confini di proprietà, strade ed edifici stabilite e dal DM n. 1444 del 1968 e dal Codice Civile.

Demolizione e ricostruzione in altra zona

Qualora il sito originario, pur con i possibili adattamenti sopra previsti, non sia atto a ricevere la nuova edificazione, è consentito spostare il volume esistente in altro sito, purchè ricadente in zona omogenea non satura e alle seguenti condizioni:

1. L'edificio da delocalizzare abbia destinazione residenziale;
2. Il nuovo edificio non disti oltre 100 metri lineari dalle strade pubbliche o di uso pubblico e dalle altre urbanizzazioni di rete;
3. Il nuovo edificio disti dagli edifici esistenti al contorno con destinazione residenziale non meno di 50 metri lineari.

L'inizio dei lavori di nuova costruzione potrà avvenire da parte del richiedente solamente dopo la dimostrazione dell'avvenuta demolizione dell'edificio incongruo, attraverso apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio, corredata da documentazione fotografica e confermata dal Direttore dei Lavori.

Gli interventi sopra descritti dovranno rispettare il disposto di cui all'art. 7 del DM 1444/68 relativamente alle densità massime fondiarie e territoriali ed essere attuati tramite Convenzione da stipularsi con il Comune, che definisca le modalità di soddisfacimento degli standard a servizi indotti e le modalità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione. Tutti gli edifici dovranno risultare legittimamente realizzati ai sensi degli ordinamenti nazionale e regionale, con la produzione di idonea documentazione, consistente nel titolo edilizio, o, per gli edifici realizzati allorché il titolo edilizio non era prescritto, nella prova scritta della preesistenza all'introduzione per la prima volta dell'obbligo di titolo edilizio.

20.1 - Frazionamenti di unità immobiliari

E' consentito frazionare una unità immobiliare in più unità autonome, a condizione che le nuove unità così ricavate siano dotate, ciascuna, di un posto auto pertinenziale ed abbiano una superficie agibile minima di 38 mq. di S.A., riducibili a 28 mq. per le attività di tipo ricettivo. Nel caso non sia possibile fornire dotare la nuova unità di posto auto, tale dotazione potrà essere monetizzata.

20.m – Cambio della destinazione d'uso di unità immobiliari

20.m.1. E' consentito modificare la destinazione d'uso di una unità immobiliare introducendo altre funzioni, purchè comprese tra quelli consentite dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea.

Per i locali siti al piano terreno, direttamente prospettanti con aperture su strade veicolari pubbliche e/o di uso pubblico, non è consentito il cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale. Per "direttamente prospettanti" si intende senza il filtro di spazi pertinenziali recintati, destinati a verde o giardino. È invece consentito il cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale di tali locali, nel caso in cui le aperture che consentono il rispetto dei rapporti aerolilluminati prospettino su giardini o distacchi privati o condominiali interni e, quindi, separati dalla viabilità pubblica.

20.m.2. Modificazioni alla presente disciplina potranno essere apportate tramite l'adozione di piani di settore, quali Piani del Commercio o Piano di Recupero per i Centri Storici.

Nel caso non sia possibile dotare la nuova unità di posto auto, tale dotazione potrà essere monetizzata.

20.n – Interventi di presidio ambientale

20.n.1. Per le aree ad antica vocazione coltiva, aventi ancora caratteristiche di discreta conservazione ed efficienza, il PUC promuove interventi di manutenzione, al fine di preservarne le caratteristiche e di salvaguardare i manufatti che caratterizzano gran parte del paesaggio locale, affinché non vadano distrutte e vengano ricostruite le opere d'arte tradizionali, contenti le fasce, la rete dei sentieri e delle mulattiere, il sistema di captazione, controllo e smaltimento delle acque piovane, non vengano innescati incendi, abbandonate le attuali colture, vengano recuperate quelle antiche, oggi in stato di abbandono e occupate da vegetazione infestante. Per quelle percorse dal fuoco, si dovranno realizzare interventi di bonifica e recupero dei suoli offesi, anche sotto il profilo paesaggistico, attraverso ripiantumazioni di adeguate essenze, con specifici piani o progetti di riforestazione, e di

dotarle, ove necessario, di adeguati sistemi di sentieri taglia-fuoco e di cisterne idriche, con funzioni irrigue e antincendio. La loro insediabilità è subordinata alla stipula di convenzioni con il Comune per la manutenzione del territorio, che prevedano la cura di un'area di superficie pari a quella sottesa all'indice utilizzato per l'edificazione. La convenzione dovrà prevedere la prestazione di idonea cauzione a prima richiesta, di importo fissato dal Comune.

20.n.2. L'impegno, sancito da un atto convenzionale con la Pubblica Amministrazione, deve essere accompagnato da una fideiussione bancaria od assicurativa, proporzionale al costo quinquennale del mantenimento e della cura dell'area agricola asservita, e da un apposito progetto a firma di tecnico specialista abilitato, a curare e mantenere a proprie spese per un periodo di 10 anni una superficie di terreno coltivato compresa all'interno della zona di presidio pari a 100 mq per ogni mq di S.A. costruita.

20.n.3. L'impegno convenzionale, da trasciversi presso i registri immobiliari e quindi da trasferirsi a terzi in caso di alienazione della proprietà, può valere anche su terreni di proprietà di terzi, consenzienti. Il proponente si impegna altresì a fornire al Comune, dopo i primi 5 anni e alla fine del periodo contrattuale, apposita relazione documentata, a firma di tecnico abilitato che documenti i risultati ottenuti. 20.n.4. L'oggetto della convenzione può riguardare la ricostruzione di muri a secco, il ripristino di terreni agricoli abbandonati, la pulizia, l'ampliamento e la manutenzione di sentieri di uso pubblico, la pulizia di rii, di boschi da frutto o da legna, il recupero di frutteti autoctoni, ecc. L'impegno non può valere per il solo lotto minimo di pertinenza dell'edificio. In caso di non rispetto degli obblighi di cui sopra, verrà incamerata per intero, a titolo di penale, la cauzione .

20.o – Impianti di telecomunicazione

Salva l'applicazione della disciplina di settore adottata dal Comune ai sensi del d.lgs. n. 259 del 2003, è comunque vietato realizzare nuovi impianti di tlc e di tele radiodiffusione a meno di 50 m lineari da insediamenti destinati a permanenza stabile delle persone e viceversa.

20.p – Impianti di erogazione di carburanti

Si applicano le disposizioni del piano di localizzazione comunale formato ai sensi del d.lgs. n. 32 del 1998 e del d.lgs. n. 346 del 1999, nonché della l.r. n. 18 del 1999.

20.q – Zonizzazione antisismica

Nelle more della formazione dell'apposita normativa di settore in tema di vincoli sul rischio sismico, cui il PUC si conformerà, è vietato, su tutto il territorio comunale, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, oltre i 3 piani fuori terra.

CAPO V
INTERVENTI

CAPITOLO SETTIMO – Regole di zonizzazione

Art. 21 - Regole generali

21.1. La conservazione è concepita e promossa dal PUC in senso attivo e non solamente interdittivo, sicché non sono stabiliti divieti a tutti gli interventi di modificazione dell'esistente (suolo, vegetazione, edificato e sue testimonianze), bensì sono in genere consentiti quelli atti a mantenerne i valori ed a perseguire la valorizzazione dell'immagine del territorio.

21.2. Pertanto, su tutto il territorio comunale, salvo quanto espressamente prescritto nelle singole zone omogenee individuate dal PUC, di regola sono consentiti gli interventi di riqualificazione paesaggistica delle costruzioni e delle infrastrutture e sistemazioni esistenti già indicati, quali:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il restauro, risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia con identità di sagoma, la ristrutturazione edilizia con modifiche di sagome congrue rispetto delle caratteristiche dell'edificato circostante;
- il recupero e la valorizzazione paesaggistica di volumi edilizi incompatibili o incongrui, anche attraverso la demolizione e la ricostruzione, con modifiche della sagoma;
- la demolizione di sopraelevazioni e ampliamenti ed altre superfetazioni incongrui;
- la rimodellazione di facciate e coperture;
- la ricostruzione di edifici diruti, ferme restando l'applicazione delle presenti norme in materia;
- la demolizione ed il rifacimento di muri a secco, con tecniche che conducano allo stesso risultato in termini di percezione paesaggistica;
- la realizzazione di strade interpoderali, o funzionali alla conduzione delle aree boscate, o con funzioni tagliafuoco, di larghezza non superiore ai 2,5 m;
- interventi di bonifica forestale;
- interventi di consolidamento di terreni soggetti a frane;
- pulizia di sentieri, fossi, rii e impluvi;
- la regimazione delle acque piovane con opere appropriate alle caratteristiche del paesaggio ed idraulicamente congrue;
- attività agricole, che comportino la rimodellazione dei terreni, anche con la realizzazione di nuovi muri di contenimento con rivestimento

a secco od a pietra faccia vista od a secco di altezza non superiore a 3 m;

- la piantumazione di nuove essenze per produzione agricola e florovivaistica;
- la riqualificazione e l'adeguamento della viabilità esistente;
- la realizzazione di nuove infrastrutture di rete quali fognature, acquedotti, reti elettriche e telefoniche, ecc.;
- il mutamento della destinazione d'uso, nei termini previsti dalle presenti norme.

21.3. In tutti i casi, per gli ampliamenti, gli accorpamenti in sito, le ricostruzioni in sito di edifici incompatibili o diruti, i rifacimenti di sopraelevazioni ed ampliamenti incongrui, la rimodellazione di coperture e facciate ed, in genere, nei casi in cui si interviene su opere già esistenti, è prescritto il rispetto delle distanze minime dalle strade e dai fabbricati, nonché dai confini di proprietà, previste dal DM n. 1444 del 1968 e dal Codice Civile.

Art. 22 Indicazioni puntuali per le zone omogenee

N.S. (Nuclei storici ed aggregati storici)

Si tratta delle parti storiche, che hanno costituito i nuclei dei primi insediamenti, che erano posti nei tratti collinari dominanti le sottostanti piane alluvionali.

Per tali nuclei, che sono di diversa dimensione e di diversa importanza territoriale, il PTCP stabilisce regimi di tutela limitatamente ad alcuni.

Essi sono i seguenti:

1. Pairola
2. Chiappa
3. Poiolo
4. La Rovere
5. San Bartolomeo
6. Borgata Steri
7. Borgata Freschi
8. Casa Scofferi
9. Villa Mariani
10. Rocca

Nuove costruzioni:

Non è consentita alcuna nuova costruzione, fatte salve eventuali diverse previsioni di Piani di Recupero adottati successivamente all'entrata in vigore del presente PUC e salvo il recupero di edifici diruti, nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dalle presenti norme.

Interventi sugli edifici esistenti:

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi di cui alle presenti norme, con la esclusione della demolizione e ricostruzione, anche se fedele, degli edifici con valore di testimonianza, come individuati nella tavola 3 della Descrizione Fondativa (delimitazione nuclei storici). E' permessa la demolizione e fedele ricostruzione, nel rispetto della sagoma, solamente in circoscritti e documentati casi di impossibilità di eseguire il recupero, anche parziale, di strutture esistenti, con lavorazioni di difficoltà e costo ragionevoli e non sproporzionate, da attestarsi tramite perizia asseverata del progettista, o di porzioni di edifici, o di complessi di edifici senza apprezzabile valore storico ed architettonico.

Funzioni consentite:

residenza, commercio di vicinato, terziario, ricettivo, artigianato assimilabile a commercio (orafi, parrucchieri, ecc.), esercizi pubblici.

Norme paesistiche di livello puntuale:

gli interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dovranno fare riferimento ai caratteri architettonici ed alle tecniche costruttive storiche e tradizionali del territorio comunale. Analoga attenzione dovrà essere posta all'utilizzo delle colorazioni, che dovranno essere della gamma delle terre, rispettando le eventuali decorazioni esistenti. Le coperture dovranno essere a falde e rivestire di tegole in cotto o ardesia, gronde e pluviali in rame o altro materiale rivestito in tale metallo.

Distanze minime da confini, tra edifici e dalle strade:

DM n. 1444 del 1968 e Codice Civile.

E.S. (Edifici storici di valore testimoniale)

Il PUC individua e censisce, anche all'esterno dei perimetri dei N.S., edifici aventi valore storico ed architettonico (vedi tavola 3 della Descrizione Fondativa (delimitazione nuclei storici)).

Per tali edifici sono consentiti tutti gli interventi di recupero e riqualificazione, sino al restauro conservativo compreso, nonché gli interventi di cui all'Art. 20 - *Regole speciali per il miglioramento del paesaggio*, per quanto applicabili a tali edifici. Non è comunque consentita la demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di recupero dei sottotetti e quelli di incremento volumetrico per l'adeguamento statico, igienico e funzionale, previsti dalle presenti norme non sono consentiti per gli immobili di cui trattasi.

TU-S (Tessuti urbani saturi)

Consistono nelle aree di sviluppo antropico formatesi a decorrere dal secondo dopoguerra sino a periodi recenti, comprese tra il litorale e la linea ferroviaria, che il PUC considera satue. Tali aree Sono attraversate longitudinalmente dalla strada statale n.1 Aurelia e delimitate, a monte, dalla vecchia linea ferroviaria, di cui è prevista la dismissione e riconversione ad uso di pista ciclo pedonale.

In tali aee, occupate prevalentemente da condomini, seconde case e strutture turistico ricettive, si concentra la maggior parte delle attività commerciali e turistiche-ricettive, nonché di servizi pubblici.

Il PUC, pur definendole sature, individua le poche aree in cui sono possibili interventi di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, attraverso interventi di sostituzione edilizia, con la definizione di UI, Unità di Intervento (come in appresso definite).

Il PUC dà continuità alle previsioni del PRG riguardo ai Piani Particolareggiati aventi obiettivi di riqualificazione di un ambito omogeneo, che presenti situazioni di eccessiva saturazione, residue dalla originaria urbanizzazione, case unifamiliari e di piccole dimensioni, articolate su uno o due piani.

Nella suddetta zona, il sistema della infrastrutturazione viaria è, in genere, del tipo a pettine, con connessioni tra la via Aurelia e la passeggiata a mare, recentemente riqualificata.

Il Comune, oltre a politiche di disciplina della sosta nei periodi estivi o festivi di maggior afflusso della popolazione fluttuante, intende favorire tutte le possibili occasioni di realizzare connessioni trasversali, al fine di fluidificare il traffico veicolare, con un sistema di sensi unici da e per il litorale, e di migliorare la dotazione dei parcheggi pertinenziali, anche nel sottosuolo di aree pubbliche.

Nuove costruzioni:

Non sono consentiti interventi che comportino nuovo carico insediativo, con le sole eccezioni del recupero dei sottetti, degli incrementi *una tantum* e di quelli di demolizione e ricostruzione, con incremento di volume, di cui alle presenti norme, fermo restando che tali interventi non saranno realizzabili cumulativamente.

Interventi sugli edifici esistenti:

Sono consentiti tutti gli interventi sui fabbricati esistenti previsti dalle presenti norme, compresa la sostituzione edilizia, ai sensi delle presenti

norme, al fine di riqualificare il tessuto edilizio e la qualità urbana, anche attraverso interventi che migliorino ed amplino i servizi pubblici, i parcheggi pertinenziali e la viabilità locale.

Funzioni ammesse:

Sono le stesse previste per le zone NS.

Norme paesistiche di livello puntuale:

Trattandosi di tessuti di nessuna qualità edilizia intrinseca e, spesso, disomogenei, per periodo edificatorio e riferimento stilistico, gli interventi sull'esistente dovranno tendere, per quanto possibile, ad un complessivo miglioramento del paesaggio edificato, con particolare cura per le palazzate verso mare, quelle che fronteggiano la strada Aurelia e quelle che fronteggeranno la futura pista ciclo pedonale.

Distanze dai confini, dalle strade ed edifici :

D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile.

TU-C (Tessuti urbani da completare)

Si tratta delle aree di sviluppo antropico più recente, site a monte della linea ferroviaria, che il PUC considera sature.

Tali aree si estendono trasversalmente confinano, a levante, con il torrente Cervo; sono attraversate trasversalmente dalla strada comunale via Pairola e dalla strada provinciale via Roma, che collega il litorale al casello autostradale e che costituisce la matrice dello sviluppo urbano più recente.

Il Comune sta riqualificando tale asse viario, che costituisce la principale porta di accesso al cuore del territorio comunale.

In tale zona omogenea si alternano condomini di notevoli dimensioni, altri più modesti, residui dei primari insediamenti costituiti da edifici mono familiari e seconde case a villa, strutture ricettive all'aria aperta, terreni a serre con aziende agricole in attività, aziende commerciali ed esercizi pubblici lungo via Roma e, sempre lungo questo asse, alcuni dei principali servizi pubblici, quali edifici scolastici, l'attuale sede comunale ed altri minori.

Lungo l'argine del torrente Cervo, in aree demaniali fluviali, si concentrano invece le principali attrezzature sportive e ludiche del territorio comunale (v. Parco Fluviale), mentre a ponente, tangente la linea ferroviaria, sono presenti un nuovo e importante complesso religioso (con edificio per il culto e canonica e altri servizi annessi, come oratorio, campo sportivo, parcheggio, residenza protetta, ecc.) e la maggior area attrezzata di proprietà comunale (con campi sportivi, spogliatoi, bar, pizzeria, ed altri locali in cattivo stato di manutenzione ed oggi per la massima parte non utilizzati).

Il PUC, definendo la zona non ancora satura e suscettibile di interventi di completamento delle residue porosità, individua con precisione le aree in cui sono possibili interventi di nuova edificazione e di riqualificazione del tessuto edilizio esistente con interventi di ristrutturazione urbanistica, attraverso la definizione di UI, Unità di Intervento.

Tali interventi puntuali dovranno migliorare le dotazioni di servizi pubblici e di viabilità pubblica e coordinarsi sinergicamente con due grandi progetti di ampio respiro, costituiti, a levante, dalla realizzazione del Parco Fluviale e, a ponente, dalla creazione della nuova polarità urbana, che costituirà il futuro centro identificativo della comunità, nell'area costituita dal sedime del complesso parrocchiale e da quello di proprietà pubblica denominato "San Bart". Le aree suddette accorpate per creare una grande piazza pedonale con sottostanti parcheggi, sulla quale si affacceranno la chiesa, la nuova sede comunale, attività commerciali, nuove residenze, uffici, esercizi pubblici, un mercato coperto e quant'altro sarà definito da apposito PUO.

In detta zona, inoltre, sono previsti interventi di miglioramento della viabilità esistente, con la creazione di nuove connessioni tra tratti attualmente non collegati, onde dare continuità ai flussi di traffico.

Sarà inoltre potenziato il sistema dei parcheggi, sinergicamente alle politiche di disciplina della sosta nei periodi estivi o festivi, riguardante la zona omogenea TUS.

Nuove costruzioni:

Sono consentiti, attraverso PUO o Progetti Convenzionati, interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, nelle aree individuate come U.I. (Unità di Intervento), alle cui schede si fa rinvio per una più puntuale definizione degli interventi, nonché nelle aree individuate come PP, interessate dai piani particolareggiati formati ai sensi del previgente PRG, confermati dal PUC.

Interventi sugli edifici esistenti:

Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente, compresa la sostituzione edilizia, ai sensi delle presenti norme, purché atti a riqualificare il tessuto edilizio e la qualità urbana, con interventi che migliorino ed amplino i servizi pubblici, i parcheggi pertinenziali, la viabilità locale.

Funzioni ammesse:

Sono le stesse previste per le zone omogenee NS e TUS; sono altresì ammesse aziende agricole, attività produttive e ricettive all'aria aperta.

Norme paesistiche di livello puntuale:

Trattandosi di tessuti di nessuna qualità edilizia intrinseca e spesso disomogenei per periodo edificatorio e riferimento stilistico, gli interventi sull'esistente dovranno tendere, per quanto possibile, ad un complessivo miglioramento del paesaggio, con particolare cura per le palazzate che si affacciano su via Pairola - via Roma, verso il torrente Cervo e quelle che fronteggeranno la futura pista ciclo pedonale.

Distanze minime da confini, strade ed edifici :

D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile e quelle indicate negli strumenti urbanistici particolareggiati, ove previsti.

ID-S (Insediamenti diffusi saturi)

Sono aree di insediamenti diffusi sorti al confine del TU per le quali il PUC riconosce una loro completezza e saturazione.

Nuove costruzioni:

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione e di nuovo carico insediativo.

Interventi sugli edifici esistenti:

Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme, compresa la sostituzione edilizia, al fine di riqualificare il tessuto edilizio e la qualità del tessuto urbano.

Funzioni ammesse:

Residenze e distribuzione di merci al dettaglio, piccole attività artigianali compatibili con la funzione residenziale, studi professionali e laboratori professionali, ricettività, connettivo urbano.

Norme paesistiche di livello puntuale:

Trattandosi di tessuti di nessuna qualità edilizia intrinseca e spesso disomogenei, per periodo edificatorio e riferimento stilistico, gli interventi sull'esistente dovranno tendere, per quanto possibile, ad un complessivo miglioramento del paesaggio e del tessuto edilizio..

Distanze minime da confini, dalle strade ed edifici :

D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile.

ID-R (Insediamenti diffusi da riqualificare)

Sono aree di insediamenti diffusi, sorti oltre l'asse autostradale, a nord del nucleo di San Bartolomeo, nella parte superiore del territorio comunale, lungo la valle del torrente Cervo, adiacenti i nuclei di Pairola e Chiappa, per le quali il PUC riconosce una residua capacità edificatoria, funzionale a consolidare e riqualificare il tessuto edilizio esistente ed a consolidare lo storico e naturale sviluppo della residenzialità, che, saturati i territori più prossimi al litorale, tende a risalire la vallata, dando continuità al tessuto edilizio lungo tutto l'asse viario principale di penetrazione verso l'entroterra.

Unitamente a tale sviluppo e consolidamento degli edifici residenziali già presenti, il PUC tende anche a dotare tale parte del territorio di un minimo tessuto commerciale e di connettivo urbano di presidio.

Nuove costruzioni:

Sono consentiti interventi di nuova costruzione o determinanti comunque aumento del carico insediativo nelle aree libere di dimensioni minime pari a 2.000 mq, a condizione che le dimensioni dei suddetti interventi non superino la densità territoriale media di zona di una percentuale pari ai sottostanti valori:

IDR1 (63.700 mq): densità territoriale esistente 0,13 mq/mq – densità territoriale di progetto: 0,14 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 640 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 27 abitanti.

IDR2 (159.000 mq): densità territoriale esistente 0,10 mq/mq – densità territoriale di progetto: 0,11 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 1590 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 64 abitanti.

IDR3 (50.000 mq): densità territoriale esistente 0,06 mq/mq – densità territoriale di progetto: 0,07 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 500 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 20 abitanti.

IDR4 (31.500 mq): densità territoriale esistente 0,14 mq/mq – densità territoriale di progetto: 0,15 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 300 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 12 abitanti.

Interventi sugli edifici esistenti:

Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme compresa la sostituzione edilizia, al fine di riqualificare il tessuto edilizio e la qualità urbana, attraverso interventi che migliorino la qualità edilizia e il paesaggio. Trattandosi di tessuti di nessuna qualità edilizia intrinseca e

spesso disomogenei per periodo edificatorio e riferimento stilistico, gli interventi sull'esistente dovranno tendere, per quanto possibile, ad un complessivo miglioramento del paesaggio edificato.

Funzioni ammesse:

Residenza, distribuzione di merci al dettaglio, piccole attività artigianali compatibili con la funzione residenziale, studi professionali e laboratori, ricettività.

Norme paesistiche di livello puntuale:

- la distanza minima tra gli edifici residenziali esistenti e quelli residenziali di nuova edificazione non dovrà essere inferiore a 25 m, misurata radialmente;
- per nuovi edifici mono familiari: Superficie Coperta massima pari a 100 mq e minima pari a 60 mq.
- Superficie Agibile massima pari a 180 mq e minima pari a 45 mq.
- gli accorpamenti di edifici previsti dalle presenti norme non potranno realizzare superfici superiori a quelle previste per gli edifici di nuova costruzione.
- numero massimo di piani 3.
- numero massimo di piani interrati o seminterrati 1.
- altezza non superiore a quella media degli edifici circostanti.

Distanze minime da confini, strade ed edifici :

D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile.

IS-CO (Insediamenti sparsi da consolidare)

Consiste in un'area di insediamenti sparsi, compresa tra il nucleo storico di Chiappa ed il Piano particolareggiato della zona C7, formato ai sensi del previgente PRG ed in fase di attuazione.

In tale zona, il PUC prevede una intensificazione dell'edificato di taglio medio piccolo, con tipologie uni – bifamiliari, considerata la presenza di consistenti infrastrutture e la volontà di consolidamento del nucleo di Chiappa, con tendenza verso la residenza primaria.

Nuove costruzioni

Sono consentiti interventi di nuova costruzione o che comportino comunque aumento del carico insediativo nelle aree libere di dimensioni minime pari a 2.000 mq., a condizione che le dimensioni dei suddetti interventi non superino la densità territoriale media di zona di una percentuale pari ai sottostanti valori:

ISCO1 (30.000 mq): densità territoriale esistente 0,020 mq/mq – densità territoriale di progetto: 0,035 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 450 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 18 abitanti.

ISCO2 (20.000 mq): densità territoriale esistente 0,020 mq/mq – densità territoriale di progetto: 0,035 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 300 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 12 abitanti.

Interventi sugli edifici esistenti.

Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme compresa la sostituzione edilizia, al fine di riqualificare e il tessuto edilizio e la qualità urbana, attraverso interventi che migliorino la qualità edilizia ed il paesaggio. Trattandosi di tessuti di nessuna qualità edilizia intrinseca e spesso disomogenei per periodo edificatorio e riferimento stilistico, gli interventi sull'esistente dovranno tendere, per quanto possibile, ad un complessivo miglioramento del paesaggio edificato.

Funzioni ammesse:

Residenza, distribuzione di merci al dettaglio, piccole artigianali compatibili con la funzione residenziale, studi professionali, laboratori professionali, attività ricettive.

Norme paesistiche di livello puntuale:

- la distanza minima tra gli edifici residenziali esistenti e quelli

residenziali di nuova edificazione non dovrà essere inferiore a 25 m, misurata radialmente.

- per nuovi edifici mono familiari: Superficie Coperta massima pari a 100 mq e minima pari a 60 mq.
- Superficie Agibile massima pari a 180 mq e minima pari a 45 mq.
- gli accorpamenti di edifici previsti dalle NTA non potranno realizzare superfici superiori a quelle previste per gli edifici di nuova costruzione.
- numero massimo di piani 2.
- numero massimo di piani interrati o seminterrati 1.
- altezza non superiore a quella media degli edifici circostanti.

Distanze minime da confini ed edifici :

D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile.

IS-RA (Insediamenti sparsi Rispetto Ambientale)

Consistono in aree comprese, per la maggior parte, in fascia di rispetto autostradale, attigue allo svincolo di accesso al casello autostradale, che contornano l'emergenza storica "Casa Scofferi".

Nuove costruzioni

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione.

Interventi sugli edifici esistenti

Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme, esclusa la sostituzione edilizia, al fine di conservare le preesistenze storiche dell'emergenza storica "Casa Scofferi".

Funzioni ammesse

Residenza.

Norme paesistiche di livello puntuale:

Trattandosi di un'area paesaggisticamente importante, perché è la prima parte del territorio comunale che si percepisce lasciando l'autostrada, particolare cura dovrà essere posta nella conservazione degli edifici esistenti, della vegetazione e delle fasce di terreno che ne configurano l'organizzazione .

Distanze minime da confini, strade ed edifici :

D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile.

IS - S (Insediamenti sparsi saturi)

Consistono nelle aree caratterizzate dagli insediamenti sparsi di edificazione più recente, che il PUC definisce sature ed assoggetta a regime di conservazione, considerate la loro postura (in parte a cavallo dell'asse autostradale a nord del nucleo della Rovere), la loro posizione e densità, la soggezione ai vincoli di rispetto della fascia autostradale, nonché la classificazione IS-MA.CPA da parte del PTCP Regionale.

Nuove costruzioni

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione

Interventi sugli edifici esistenti

Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme, compresa la sostituzione edilizia, senza mutamento della sagoma.

Funzioni ammesse

Residenza, vicinato distribuzione di merci al dettaglio, studi professionali, laboratori, attività ricettive.

Distanze minime da confini, strade ed edifici :

D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile.

IS-R (Insediamenti sparsi da riqualificare)

Costituiscono gli ambiti di ponente, attigui al nucleo storico della Rovere e al Tessuto Urbano Saturo, a confine con territori, egualmente saturi, del Comune di Diano Marina, immediatamente a nord dell'autostrada.

Altri ambiti sono siti tra S.Bartolomeo e Pairola, a margine del principale asse viario di penetrazione verso l'entroterra ed a valle della borgata Rocca. Per essi, il PUC prevede lo sviluppo ed il consolidamento della funzione residenziale nelle residue porosità, in considerazione del loro contorno, della loro infrastrutturazione e della storica vocazione di alcuni di questi a saldare la conurbazione costiera con il nucleo di Pairola.

Nuove costruzioni

Sono consentiti interventi di nuova costruzione, o comunque comportanti aumento del carico insediativo nelle aree libere, di dimensioni minime pari a 1.500 mq., a condizione che non superino la densità territoriale media di zona della percentuale indicata nella sottostante tabella:

ISR1 (16.100 mq): densità territoriale esistente 0,015 mq/mq – densità territoriale di progetto: 0,030 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 240 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 10 abitanti

ISR2 (31.000 mq): densità territoriale esistente 0,020 mq/mq – densità territoriale di progetto: 0,030 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 310 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 12 abitanti

ISR3 (82.400 mq): densità territoriale esistente 0,016 mq/mq – densità territoriale di progetto: 0,020 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 330 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 13 abitanti

ISR4 (25.000 mq): densità territoriale esistente 0,00 mq/mq – densità territoriale di progetto: 0,010 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 250 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 10 abitanti

ISR5 (202.000 mq): densità territoriale esistente 0,015 mq/mq – densità territoriale di progetto: 0,017 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 400 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 16 abitanti.

Interventi sugli edifici esistenti

Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme, compresa la sostituzione edilizia, al fine di riqualificare e il tessuto edilizio e la qualità urbana, attraverso interventi che migliorino la qualità

edilizia e il paesaggio.

Trattandosi di tessuti di nessuna qualità edilizia intrinseca e spesso disomogenei per periodo edificatorio e riferimento stilistico, gli interventi sull'esistente dovranno tendere, per quanto possibile, ad un complessivo miglioramento del paesaggio edificato.

Funzioni ammesse

Residenza, distribuzione di merci al dettaglio, piccole attività di tipo artigianale compatibili con la funzione residenziale, studi professionali, laboratori, attività ricettive.

Norme paesistiche di livello puntuale:

- la distanza minima tra gli edifici residenziali esistenti e quelli residenziali di nuova edificazione non dovrà essere inferiore a 30 m, misurata radialmente.
- per nuovi edifici mono familiari Superficie Coperta massima pari a 90 mq e minima pari a 60 mq.
- Superficie Agibile massima pari a 130 mq e minima pari a 45 mq.
- gli accorpamenti di edifici previsti dalle NTA non potranno realizzare superfici superiori a quelle previste per gli edifici di nuova costruzione.
- numero massimo di piani 2.
- numero massimo di piani interrati o seminterrati 1.
- altezza non superiore a quella media degli edifici circostanti.

Distanze minime da confini, strade ed edifici :

D.M. n. 144 del 1968 e Codice Civile

IS-PA (Insediamenti sparsi Presidio Ambientale)

Consistono negli ambiti già aventi maggiore efficienza dal punto di vista coltivo, per la loro esposizione ed infrastrutturazione, per le attività agricole connesse con gli attigui nuclei storici. Successivamente, tali ambiti hanno ospitato una edilizia sparsa di tipo mono familiare.

Il PUC ne consente una controllata edificazione, condizionata al mantenimento delle attività agricole produttive residuali e al recupero di quelle abbandonate, ma li censisce come degni di un sostanziale regime di conservazione sotto il profilo paesaggistico, restando possibile una lettura della loro destinazione originaria uso.

Interventi di nuova costruzione:

- in tali ambiti, gli interventi di nuova edificazione consentiti per la conduzione dei fondi agricoli residuali non potranno complessivamente determinare il superamento della densità territoriale di 0,01 mq/mq;
- in essi è consentita la realizzazione di nuovi edifici a servizio dei residui fondi agricolo produttivi. E' consentito edificare *una tantum* un manufatto ad uso produttivo a servizio dell'attività coltiva, sia isolato che annesso all'edificio residenziale, contenuto in un massimo di 25 mq di superficie netta interna ogni 5.000 mq di terreno coltivato. Tale edificio di servizio partecipa al conteggio dell'indice territoriale di cui sopra;
- è consentita, inoltre, la realizzazione di nuovi edifici residenziali, a condizione che il proponente si impegni, con atto convenzionale trascritto presso i registri immobiliari, per un periodo minimo di 10 anni, a mantenere un ambito territoriale di superficie minima pari a 5.000 metri quadri, curandone la vegetazione, il corretto smaltimento delle acque superficiali, i percorsi ed i sentieri pedonali di uso pubblico, i muri a secco e le opere d'arte di sostegno dei terreni in genere;
- la realizzazione di nuovi edifici residenziali, nel caso di cui al punto precedente, è subordinata all'esistenza di un lotto minimo di pertinenza di superficie continua pari a 2.500 mq. La quota residua di indice potrà acquisirsi o tramite asservimento di terreno non contiguo, o tramite l'acquisto di indice perequato;
- i nuovi traghetti viari di connessione tra la viabilità carrabile comunale e provinciale esistente ed i lotti minimi di pertinenza degli edifici di nuova costruzione non potranno avere uno sviluppo, calcolato in

mezzeria, superiore ai 200 metri lineari

Interventi sull'esistente

Sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui alle presenti norme

Regole insediative di tipo paesistico

- la distanza minima tra gli edifici residenziali esistenti e quelli residenziali di nuova edificazione non dovrà essere inferiore a 50 m misurata radialmente;
- per nuovi edifici mono familiari: Superficie Coperta massima pari a 85 mq e minima pari a 60 mq;
- Superficie Agibile massima pari a 120 mq e minima pari a 45 mq;
- in caso di edifici bi o tri familiari, i valori di Superficie Coperta e Superficie Abitabile possono essere incrementati - rispettivamente - sino a 110 mq e 180 mq;
- gli accorpamenti di edifici previsti dalle presenti norme non potranno realizzare superfici superiori a quelle previste per gli edifici di nuova costruzione;
- numero massimo di piani 2;
- numero massimo di piani interrati o seminterrati 1;
- forma volumetrica semplice;
- prevalenza delle murature piene rispetto alle bucatore;
- murature esterne rivestite in pietra o intonacate secondo le modalità dell'edilizia tradizionale;
- copertura a falde e manto di rivestimento in lastre di ardesia o cotto con sporti di gronda non superiori ai 15 cm;
- sulla copertura di locali interrati, da inserirsi nelle fasce, dovrà essere previsto un giardino pensile con manto vegetale di spessore minimo pari a 30 cm;
- finestre con persiane, scuri interni o grate in ferro battuto a disegno semplice;
- gronde e pluviali a sezione tonda in rame o lamiera rivestita in rame;
- la sistemazione esterna dei terreni dovrà essere realizzata con muri di contenimento di altezza non superiore a ml. 3,00 realizzati a secco o in struttura rivestita in pietra locale secondo le modalità costruttive tradizionali locali;
- non è consentita la realizzazione di piscine, ma di soli bacini irrigui, di limitate dimensioni, che dovranno essere prevalentemente incassati nel terreno, avere forme semplici ed avere il fondo e le pareti rivestiti in pietra naturale locale;
- la vegetazione esistente dovrà essere almeno mantenuta nella

consistenza precedente all'intervento, attraverso spostamenti, o nuovi impianti di essenze tipiche dei luoghi. Non è consentito il taglio di essenze di alto fusto caratteristiche del luogo;

- l'approvvigionamento di acqua ad usi irrigui dovrà essere garantita tramite pozzi o il convogliamento in cisterne di acqua piovana, senza utilizzo diretto di acqua potabile erogata dall'acquedotto.

Funzioni ammesse

- residenza
- studi professionali e laboratori
- attività produttive di tipo agricolo
- attività connesse alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali
- attività ricettive, , quali agriturismi, locande, agricampeggi, ecc..

E' previsto il mantenimento delle attività esistenti sino ad esaurimento.

AG.PR. (Aree agricole di tipo produttivo)

Aree agricole a carattere produttivo di tipo intensivo intercluse dallo sviluppo urbano e ancora in condizioni di utilizzo ed efficienza per le quali il PUC ne prevede la conferma.

Interventi di nuova costruzione

Sono consentiti interventi di nuova costruzione, esclusivamente connesse alla conduzione dei fondi agricoli, nel limite di una Densità territoriale non superiore a 0,01 mq/mq.

È consentita la realizzazione di nuovi impianti serricoli, che dovranno essere giustificati dalla presentazione di un piano di sviluppo agricolo dell'azienda richiedente e accompagnati da un dettagliato studio di smaltimento delle acque meteoriche. In ogni caso la superficie coperta del nuovo impianto serricolo non potrà superare il 50% della superficie dell'area coltiva.

Interventi sull'esistente

Sono consentiti tutti gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle presenti norme.

E' consentita la ricostruzione di serre dismesse, il loro utilizzo temporaneo a deposito o magazzino o laboratorio di trasformazione dei prodotti nei periodi di non utilizzo alle funzioni agricole.

Funzioni ammesse

- residenza
- attività produttive di tipo agricolo,
- attività connesse alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali
- ricettività di cui alla LR 2/2008 quali agriturismi, locande, agricampeggi, ecc..

E' previsto il mantenimento delle attività esistenti sino ad esaurimento.

Distanze minime da confini, strade ed edifici
e D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile.

ANI-MA (Aree non insediate da mantenere)

Sono le aree non insediate, definite ANI-MA anche nel livello insediativo del PTCP regionale, quasi tutte comprese nei crinali più interni, che delimitano la valle del Cervo, storicamente non insediate, ma che in alcuni casi presentano edifici di piccole dimensioni, a destinazione residenziale.

Nuova costruzione:

- non è consentita alcuna nuova edificazione a destinazione residenziale o produttiva. E' consentita la realizzazione di manufatti ad uso tecnologico, connessi alla manutenzione e funzionalità di impianti a rete o di tlc;;
- è consentito edificare, senza utilizzo di indice, piccoli edifici in pietra, di superficie utile massima di 10 mq, di un solo piano, adagiati a muri di fascia con copertura a una falda in lastre di ardesia o cotto inclinata verso valle, altezza massima verso monte pari a m 2,50, una finestra di dimensioni cm. 50x50 ed una porta di ingresso in legno naturale di dimensioni massime cm. 80x190;
- in alternativa, simili manufatti potranno essere interamente inseriti nella geometria delle fasce, purché ricoperti con strato di terreno vegetale dello spessore minimo di cm. 30, opportunamente piantumato, in maniera da garantire la minima modificabilità dello stato preesistente dei luoghi. In tal caso la superficie utile interna massima del manufatto potrà essere al massimo di 12 mq;
- tali edifici dovranno essere vincolati a servizio delle attività agricola e agro-silvo pastorali presenti in zona con atto di asservimento trascritto nei registri immobiliari ed avere una densità massima pari ad un manufatto per ciascun lotto di terreno contiguo posseduto pari a 5.000 mq.

Interventi sull'esistente:

- sono consentiti gli interventi previsti dalle presenti norme, con l'esclusione degli accorpamenti, che devono essere trasferiti in altri ambiti edificabili;
- per migliorie igieniche e distributive è ammesso *una tantum* un incremento della S.A. esistente senza utilizzo di indice perequato ai sensi delle presenti norme;
- non è consentita la demolizione e ricostruzione, se non nel caso in cui

sia comprovato, con perizia asseverata, che il recupero senza demolizione sia impossibile o eccessivamente oneroso;

- è consentito il miglioramento della viabilità veicolare esistente, anche tramite l'allargamento delle attuali sezioni viarie, sino ad una larghezza di carreggiata non superiore a m 2,50, escluse le zone con piazzole di manovra e di parcheggio, che potranno avere sezioni superiori caso per caso, con la previsione di opere di sostegno non più alte di 3,00 m da realizzarsi in muri a secco o con tecniche di ingegneria naturalistica e la regimazione e smaltimento delle acque piovane;
- è consentita la pulizia e l'allargamento dei sentieri pedonali sino ad un massimo di 1,5 m, oltre che la realizzazione di punti di sosta e piazzole di veduta panoramica e la regimazione e smaltimento delle acque piovane.

Regole insediative di tipo paesistico

Gli interventi sull'esistente dovranno contemplare:

- assenza di logge, balconi e aggetti,
- murature di sostegno dei terreni in pietra locale, secondo le modalità tradizionale,
- murature degli edifici o intonacate e tinteggiate ad affresco o con intonaco a base di calce idraulica colorato in pasta con coloranti naturali o in pietra faccia a vista,
- copertura a una o due falde con unico colmo e manto di rivestimento in ardesia o cotto con sporti di gronda con semplice lastra non superiori a 15 cm,
- solai e coperture con struttura in legno o laterizio
- infissi esterni in legno naturale o tinteggiato, con persiane o scuri interni, grate in ferro battuto a disegno semplice non sporgenti il filo esterno dei muri perimetrali per i piani inferiori
- gronde e pluviali a sezione tonda in rame o lamiera zincata rivestita in rame
- la sistemazione dei terreni dovrà essere realizzata con muri di contenimento di altezza non superiore a m 3,00 realizzati a secco o in c.a. rivestiti in pietra locale secondo le modalità tradizionali
- le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in terra stabilizzata o in pietra locale con il divieto di ricorrere a cemento o asfalto
- ove già presenti tali materiali sono consentite le sole manutenzioni ordinarie dei manti
- non è consentita la realizzazione di piscine, ma la semplice costruzione di vasche per la raccolta irrigua sia interrate sia aperte; in questi casi le superfici a vista dovranno essere rivestite in pietra locale ed essere

armonizzate con l'orografia l'andamento dei luoghi del terreno e modifiche di quote planoaltimetriche non superiori a 1 metro rispetto alla sistemazione del terreno pre esistente. Il fabbisogno idrico per usi irrigui dovrà essere garantito autonomamente tramite l'approvvigionamento da corsi d'acqua o il convogliamento in cisterne di acqua piovana.

Funzioni ammesse

- residenza,
- ricettività di tipo extra alberghiero quali agriturismo, bed & breakfast, rifugi e similari,
- attività agro-silvo pastorali comprese le attività di commercializzazione dei prodotti tipici locali,
- strutture per lo sviluppo di attività di trekking pedonale, ciclistico ed equestre.

E' previsto il mantenimento delle altre attività esistenti sino ad esaurimento.

Distanze minime da confini ed edifici

D.M. n. 1444 del 1968 Codice Civile.

ANI-MA-P (Aree non insediate da mantenere con valenza di produttività agricola)

Consistono in parti del territorio comprese in zone ANI-MA del PTCP, per le quali il PUC individua residue capacità di attività produttive di tipo agricolo.

Per tali aree il regime non edificatorio previsto per le circostanti zone ANI-MA può essere derogato, con progetti di tipo agronomico, estesi a tutta la zona omogenea, che dimostrino la possibilità di ripristinare la originaria attività agro-silvo-pastorale.

Tali studi dovranno essere accompagnati da un PEF (Piano Economico Finanziario), che dimostri la fattibilità dell'iniziativa imprenditoriale.

In tali casi la possibilità edificatoria seguirà le regole della zona IS-PA cui si fa riferimento.

U.I. (Unità di Intervento)

Il PUC individua 22 ambiti definiti U.I. (Unità di Intervento), per le quali sono previsti interventi di sostituzione e/o ristrutturazione edilizia e/o nuova costruzione, alla riqualificazione puntuale dell'ambito.

Per le modalità di intervento di alcune di esse, si rinvia alle apposite schede norma, che definiscono tutti i parametri urbanistici, edilizi, il livello puntuale, gli strumenti attuativi, le funzioni ammesse.

Le U.I. più complesse possono essere articolate in sub-unità ed essere attuate per fasi, previa presentazione di un progetto unitario di inquadramento.

Le unità di intervento (UI) in cui prevalgono quantitativamente interventi sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, anche con incremento dei pesi insediativi) sono assimilabili a zone territoriali omogenee di tipo "B"; le unità di intervento dove prevale la nuova edificazione sono, invece, assimilabili alle zone territoriali omogenee di tipo "C" o "D" di cui al DM 2/4/1968, n. 1444, a seconda della funzione prevalente prevista.

Per le specifiche indicazioni delle quantificazioni, delle norme paesistiche, dei carichi insediativi indotti, delle destinazioni d'uso e delle modalità attuative, si fa esplicito rinvio all'elaborato "TABELLA RIASSUNTIVA DELLE U.I.", che costituisce parte integrante delle presenti norme.

P.P. (Piani Particolareggiati del PRG)

Al fine di dare continuità all'attuazione del previgente PRG, per gli interventi non ancora attuati o giunti a completamento, il PUC individua tutti gli strumenti urbanistici attuativi già approvati ed in corso di realizzazione, o per i quali il Comune ha deliberato di conservare le previsioni del suddetto P.R.G. (deliberazione di Giunta Comunale n. 111 del 31/10/2013).

Si fa riferimento agli elaborati di ciascun strumento urbanistico attuativo che sanciscono il periodo di efficacia, i dimensionamenti urbanistici ed edilizi, le normative di attuazione, i principali contenuti degli atti convenzionali, le urbanizzazioni da attuarsi e in genere tutti gli elementi che definiscono i precisi limiti degli interventi.

La conferma dei suddetti strumenti urbanistici attuativi comporta, inoltre, l'assegnazione di termine suppletivo decennale, per la loro attuazione od il loro completamento, decorrente dalla data di esecutività del PUC.

PP vigenti	data di adozione	zona PRG	zona PUC
PP residenziale	28/06/2005	CO8	CO8
PP residenziale	15/11/2005	CO11	CO11
PP residenziale	21/12/2006	C7	C7
PP residenziale	20/12/2007	C4	C4
PP residenziale (variante)	06/04/2009	RA	RA
PP artigianale/industriale (variante)	21/01/2010	D1A – lotti 1 e 2	D1A – lotti 1 e 2
PP residenziale (variante)	29/02/2012	CO2-CO4	CO4

PP adottati e non ancora approvati	data di adozione	zona PRG	zona PUC
PP artigianale/industriale e commerciale	06/04/2009	D3bis	D3bis
PP di iniziativa pubblica (spiagge)	agosto 2011	TBN1A	TBN1A

PP presentati in avanzata fase istruttoria	data di presentazione	zona PRG	zona PUC
PP residenziale	26/06/2007	C9	C9

Permessi di Costruire Convenzionati in corso di realizzazione	zona PRG	zona PRG
residenziale	R4	R4
residenziale	R17	R17
residenziale (social housing)	CO6UMIBbis	CO6UMIBbis
residenziale (social housing)	RA'	RA'
residenziale (social housing)	CO14	CO14
residenziale (social housing)	CO13	CO13
residenziale (social housing)	C10	C10

P.FL. (Parco Fluviale)

A monte della linea ferroviaria ed ai margini dell'argine del torrente Cervo, nella sua zona più prossima alla foce, sono presenti zone alluvionali pianeggianti, che nel tempo sono state utilizzate dal Comune per la localizzazione di attrezzature sportive e di servizio.

Il PUC promuove la conservazione, la valorizzazione e il potenziamento di tali funzioni e attività sportive, ludiche e per il tempo libero, perimetrandone le aree e sancendone l'uso pubblico.

Le previsioni e le regole di intervento sono contenute in una apposita scheda di progetto norma, che è articolata in due settori A e B, cui si rinvia.

A.F. (Alveo Fluviale)

Si tratta dell'alveo fluviale del torrente Cervo definito dal sovra ordinato Piano di Bacino Provinciale cui il PUC fa riferimento.

A.G. (Aree Golenali)

Si tratta di aree adiacenti al perimetro dell'alveo fluviale indicato dal Piano di Bacino, non insediate e non insediabili, nelle quali non è consentita alcuna trasformazione, perché finalizzate al naturale deflusso del corso d'acqua a cui appartengono.

V.P. (Verde Privato)

Consistono in aree inedificabili, di particolare valore ambientale e paesistico. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del manto vegetativo, sugli edifici eventualmente esistenti e sui tramiti viari.

Non è consentita alcuna nuova costruzione.

S.C. (Servizi Comunali)

Consistono in aree ed edifici destinati a servizi di livello comunale di cui al DM n. 1444 del 1968 o ad attività ad essi funzionali. In tali immobili sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente, compresa la demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione, i cambi di destinazione d'uso, con e senza opere, purché gli interventi siano determinino il potenziamento dei servizi di standard esistenti o la realizzazione di nuovi servizi.

E' inoltre consentito il mutamento di destinazione d'uso e la cessione dei suddetti immobili, nel caso non siano più funzionali o strumentali al loro uso, a condizione che il bilancio complessivo del territorio comunale non venga compromesso rispetto alle misure minime di legge. Si fa comunque rinvio all'art. 26 delle presenti norme.

S.T. (Servizi Territoriali)

Sono i servizi di carattere territoriale, quali cimiteri, acquedotti, aree di conferimento rifiuti e similari, che non concorrono al soddisfacimento della quota di servizi di standard di cui al DM n- 1444 del 19668.

Anche per tali servizi valgono le norme di cui all'articolo precedente.

Discarica di inerti

Consiste in una discarica di materiali inerti esistente, approvata con Provvedimento Dirigenziale della Provincia di Imperia – Settore Tutela dell'Ambiente n. 59 del 26/02/2001 e compresa nel Piano Provinciale delle discariche di inerti.

A proposito di eventuali incrementi della capacità ricettiva di materiale e/o di prolungamento dei termini della autorizzazione si fa esplicito rinvio agli atti degli enti sovraordinati.

D (Attività produttive artigianali e commerciali all'aria aperta)

Si tratta di aree generalmente site sulle sponde del torrente Steria, quasi tutte di impianto esistente, che costituiscono le sole aree produttive artigianali e commerciali dell'intero territorio comunale.

Il PUC le conferma, integrandole con alcune di nuova previsione, sempre site in continuità a quelle esistenti.

Dovrà essere prevista la pavimentazione delle aree carrabili, la captazione e regimentazione delle acque meteoriche con il trattamento delle acque di prima pioggia.

Interventi sull'esistente

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi di cui alle presenti norme, comprese la demolizione e ricostruzione, la mitigazione degli impatti visivi rispetto ai principali assi stradali, tramite impianti di siepi vegetali, la possibilità di realizzare soppalchi interni con un'altezza netta minima di piano inferiore di metri 3,00, la possibilità di realizzare tettoie carrabili per la protezione delle operazioni di carico e scarico di superficie massima non superiore a 1/3 di quella esistente, la possibilità di realizzare depositi di materiale all'aperto.

Le zone catalogate Sature sono la D2, D3, D4.

Interventi di nuova edificazione

Il PUC prevede completamenti e/o interventi di nuova edificazione nelle seguenti zone e con i seguenti parametri:

D1:

E' consentito un incremento della S.P. esistente sino a un massimo del 100% con altezza massima pari a quella dell'edificio esistente.

È altresì consentita la realizzazione di tettoie carrabili

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento

Distanze da confini ed edifici: codice civile

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato con cessione di aree da adibirsi a nuova strada di collegamento tra via Richieri e via Cà de Calvi, allargamento via Cà de Calvi e marciapiedi, oltre al reperimento di una superficie minima pari al 10% della superficie della zona omogenea da destinarsi a verde pubblico e/o parcheggi.

Destinazioni d'uso: attività produttive di tipo artigianali e/o commerciali

D5:

E' consentita la realizzazione di nuovi edifici con i seguenti parametri urbanistici:

Indice territoriale massimo 1,75 mc/mq

Indice fondiario massimo 2,50 mc/mq

Rapporto di copertura massimo 40%

Altezza massima 7,50 metri

Distanza tra edifici 10 metri

Distanza dai confini 5 metri

È altresì consentita la realizzazione di tettoie carrabili

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato con reperimento di una superficie minima pari al 10% della superficie della zona omogenea da destinarsi a verde pubblico (schermo vegetale lungo via Cà de Calvi) e/o parcheggi.

Destinazioni d'uso: attività produttive di tipo artigianali e/o commerciali.

D6 a-b-c-d-e-f-g-h-i-l:

Possibilità di realizzare depositi di materiali e/o mezzi all'aperto e/o ancora materiali oggetto di attività commerciale di compravendita.

In ciascuno di essi è consentita la realizzazione di un edificio prefabbricato non stabilmente ancorato al suolo dell'altezza massima di un piano e della S.P. massima pari a 50 mq. da adibirsi a uffici, zone vendita, servizi igienici, alloggio custode, depositi.

Per particolari prodotti è consentita la realizzazione di tettoie protettive di altezza massima netta pari a 5 metri.

D7:

Attualmente adibito parte a funzione residenziale e parte ad attività artigianali.

Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti nta.

È altresì consentita la realizzazione di tettoie carrabili.

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento

Distanze da confini ed edifici: codice civile

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato con cessione di aree da adibirsi a verde pubblico lungo via Cà de Calvi.

D8:

Lotto saturo per il quale è consentita la sola realizzazione di tettoie carrabili di superficie non superiore a un terzo di quella coperta esistente.

Distanza dai confini 5 metri

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento

Destinazioni d'uso: attività produttive di tipo artigianali e/o commerciali.

D9:

Lotto saturo per il quale è consentita la sola realizzazione di tettoie carrabili di superficie non superiore a un terzo di quella coperta esistente.

Distanza dai confini 5 metri

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento

Destinazioni d'uso: attività produttive di tipo artigianali e/o commerciali.

D10:

E' consentita la realizzazione di nuovi edifici con i seguenti parametri urbanistici:

Indice territoriale massimo 1,75 mc/mq

Indice fondiario massimo 2,50 mc/mq

Rapporto di copertura massimo 40%

Altezza massima 11 metri

Distanza tra edifici 10 metri

Distanza dai confini 5 metri

È altresì consentita la realizzazione di tettoie carrabili

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento

Modalità di attuazione: PUO di iniziativa privata con cessione di aree da adibirsi all'allargamento di via Richieri ed alla realizzazione della rotatoria all'incrocio con via Cà de Calvi, oltre al reperimento di una superficie minima pari al 10% della superficie della zona omogenea da destinarsi a verde pubblico e/o parcheggi (parcheggi su via Richieri e verde pubblico su via Cà de Calvi).

Destinazioni d'uso: attività produttive di tipo artigianali e/o commerciali e/o attività sportive al coperto

D11:

Lotto saturo per il quale è consentita la sola realizzazione di tettoie carrabili di superficie non superiore a un terzo di quella coperta esistente.

Distanza dai confini 5 metri

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento

Destinazioni d'uso: attività produttive di tipo artigianali e/o commerciali.

F.S.

Linea ferroviaria esistente

Si tratta della linea ferroviaria esistente, della quale è prevista la dismissione e la trasformazione in pista ciclo pedonale. Tutti gli interventi sull'esistente e di nuova previsione, che si attueranno in prossimità del tracciato, dovranno tenere conto del suo futuro uso, sia in termini di qualità edilizia dei fronti che su di essa si affacceranno, sia per i tramiti di collegamento tra la viabilità pubblica esistente ed il tracciato stesso, che dovranno essere potenziati e migliorati.

Nuova linea ferroviaria

Si tratta del nuovo tracciato a monte in fase di realizzazione che sostituirà quello di cui al comma precedente.

Il PUC individua il sedime funzionale all'esercizio del servizio di trasporto come servizio territoriale S.T. (categoria F del D.M. 1444/68).

Aree di rinaturalizzazione connesse alla nuova linea ferroviaria

Si tratta delle aree contermini al tracciato funzionale al servizio investite dalle opere di cantiere e di risistemazione dei terreni per le quali è previsto un progetto di ricomposizione paesaggistica e rinaturalizzazione dei suoli.

In esse è vietata ogni edificazione e l'inserimento di ogni attività con la sola esclusione di quella agricola.

T.A. (Strutture Alberghiere)

Gli interventi sugli alberghi sono disciplinati dall'ordinamento regionale, che ne garantisce la salvaguardia e la valorizzazione, per soddisfare le esigenze qualitative e quantitative dell'offerta turistica.

Tali strutture sono individuate nella tavola della zonizzazione del PUC. Le norme attuative, che regolano gli interventi edilizi su tali strutture, sono quelle contenute nella normativa di riferimento di cui alla variante sopra citata (variante al P.R.G. previgente, approvata con DGR 6/12/2011, n. 1479).

CSF (Strutture Alberghiere miste)

La variante sopra citata individua inoltre strutture ricettive inserite in immobili che contemplano altre e diverse destinazioni d'uso, che il PUC recepisce definendole zone CSF.

Per esse valgono, per la sola quota ricettiva, le norme di riferimento di cui alla variante al PRG approvata con DGR n. 1479 del 06/12/2011 denominata "Strutture turistico ricettive ai sensi della legge regionale n. 1/2008", mentre per le altre e diverse destinazioni d'uso valgono le norme della zona omogenea complessiva in cui esse sono inserite denominata TUS.

CAMP-A. (strutture ricettive all'aria aperta esistenti)

Il PUC individua le strutture ricettive all'aria aperta esistenti sul territorio comunale che intende confermare nella loro destinazione d'uso.

Sono ammessi ampliamenti ed adeguamenti nelle strutture ricettive all'aria aperta secondo i parametri contenuti nel Regolamento Regionale 21 febbraio 2011 n. 1 "Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2, Testo unico in materia di strutture turistico – ricettive e balneari e modifiche ai Regolamenti Regionali n. 3/2009 e n. 3/2010" e s.m.i.

CAMP-A1

Capacità ricettiva massima: 400 posti letto

CAMP-A2

Capacità ricettiva massima: 608 posti letto

CAMP-A3

Capacità ricettiva massima: 700 posti letto

Regole insediative di tipo paesistico

- le strutture richiedono consistenti interventi di riqualificazione paesaggistica e di mitigazione rispetto alle visuali più frequenti, attraverso nuovi impianti vegetali. In particolare CAMP-A3, che è visibile sia dall'autostrada che dalla rampa di uscita del casello, che costituisce una delle porte di accesso al Comune;
- per la riqualificazione o demolizione e ricostruzione o la nuova edificazione di manufatti a servizio della struttura (blocchi igienici, sogliatoi, bar, spaccio, locali tecnici, lavanderie, ecc.), è prevista la tipologia di blocchi ad un solo piano fuori terra con copertura o a due falde in cotto o piana inerbita, coordinata con le quote delle fasce;
- per i tamponamenti verticali è prescritto l'utilizzo di materiali quali pietra, legno naturale tinteggiato, vetro;
- i riferimenti architettonici a cui far riferimento dovranno essere quelli di una corretta architettura contemporanea senza prevedere stili e riferimenti non propri dell'ambito costiero ligure;
- la vegetazione di nuovo impianto dovrà anch'essa essere riferita a quella tipica esistente nei luoghi con preferenza per l'ulivo, alberi da frutto (fico, amareno, albicocco, ecc.) e o altre essenze tipiche caratteristiche da giustificarsi attraverso specifica relazione agronomica di tecnico abilitato.

CAMP-B. (strutture ricettive all'aria aperta di nuova previsione)

Il PUC individua, nel sito dell'ex discarica e delle aree dell'ex cantiere Ferrovia, un sito deputato ad ospitare una nuova struttura ricettiva all'aria aperta (CAMP-B2).

Per tale zona omogenea valgono i riferimenti all'ordinamento regionale per i campeggi esistenti; inoltre, gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto delle seguenti regole insediative:

Regole insediative di tipo paesistico

- messa a dimora di 1 albero di altezza non inferiore a 3 metri e di un arbusto ogni 100 mq
- i muri esterni di sostegno atti alla sistemazione del terreno non devono superare l'altezza di 3 metri e devono essere costruiti in pietra a secco o in calcestruzzo armato contro terra rivestito in pietra; in alternativa si possono prevedere scarpate armate opportunamente inverdite
- le pavimentazioni delle aree esterne di pertinenza alle piazzole possono essere realizzate con semplice stesura di ghiaia o possono essere realizzate in pietra arenaria, o artificiale composta, o in autobloccanti di cemento colorato o inerbibili. Sono ammesse soluzioni con materiali misti tra quelli sopra elencati;
- le aree esterne devono essere sistemate a verde, tutte le alberature esistenti devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite o spostate; le nuove essenze ammesse sono quelle autoctone con preferenza per gli ulivi
- le perimetrazioni delle aree di pertinenza, se realizzate con muretti, non possono superare l'altezza di 1 metro e devono essere completate con reti ed essenze arbustive a siepe tipiche della macchia mediterranea sino ad una altezza minima di 2,5 metri
- gli edifici di servizio alla struttura potranno essere ad un solo piano con copertura piana inerbita o sistemata a terrazzo solarium. Sono consentite coperture lignee a capanna o a padiglione ricoperte con manto in cotto o ardesia
- la eventuale piscina dovrà avere i rivestimenti interni in colori non uniformi e il più possibile mimetici (grigi, beige, verde salvia e misti)

Nuovo carico insediativo

Capacità ricettiva massima: 600 posti letto

- il numero massimo complessivo di piazzole è pari a 150 unità da suddividersi tra piazzole camper e case vacanze; le piazzole per camper non dovranno essere mai inferiori a un terzo del totale
- sono consentiti servizi generali quali bar, ristorante-tavola calda, spaccio alimentare, piscina, sportello bancario automatico, ecc. i quali dovranno poter essere fruibili anche da parte di visitatori esterni
- il numero minimo di parcheggi pertinenziali, da reperirsi all'interno del

perimetro dell'area della struttura, dovrà prevedere un posto auto per piazzola oltre ad una quota aggiuntiva di parcheggi a rotazione per mezzi di servizio e visitatori, non inferiore al 10% del totale dei posti auto pertinenziali.

Il PUC prevede la riconversione di parte di un'area agricola interclusa dall'edificato in area urbana, in struttura turistica all'aria aperta (villaggio turistico) (CAMP-B1).

Per tale zona omogenea valgono i riferimenti all'ordinamento regionale per i villaggi turistici di cui alla l.r. 2/2008 e regolamenti applicativi.

Nuovo carico insediativo

Capacità ricettiva massima: 75 posti letto

PNA (Polo nautico attrezzato)

Riguarda l'ambito costiero del Comune di San Bartolomeo al Mare, destinato ad ospitare attività legate al diporto nautico, alla nautica minore e ad attività nautiche didattiche e sportive (Scuola Vela), al tempo libero e allo sport e più in generale legato alla fruizione turistica della costa e del mare.

La zona comprende l'esistente Punto Nautico Attrezzato (ex TBN-2A), definito dal P.T.C. della Costa Impianto Nautico Minore tipologia A1 ed aree ad esso correlate (parti di ex TBN-1B).

La zona omogenea è suddivisa in due sotto zone:

- TBN-PNA1: riguarda l'ambito dell'esistente impianto nautico minore (denominato P.N.A.), con l'annessione di modeste aree marginali, sia a ponente che a levante, utili per una ridefinizione funzionale ed una riqualificazione paesistico - ambientale degli spazi destinati alla nautica;
- TBN-PNA2: riguarda una zona posta immediatamente a ponente del PNA ed attualmente utilizzata per attività nautiche didattiche e sportive, per altre attività sportive e ludico sportive.

Obiettivi

Gli obiettivi della presente disciplina sono:

1. indirizzare la trasformazione dell'intero ambito verso il miglioramento estetico e paesistico del waterfront, attraverso una riorganizzazione complessiva dell'attuale struttura diportistica, che si è andata configurando dopo la costruzione delle opere di difesa marittima realizzate negli ultimi anni a protezione del litorale;
2. perseguire il recupero e la riqualificazione definitiva della zona costiera per attrezzature connesse al diporto nautico e alla nautica didattica e sportiva con riguardo alla sicurezza ed agli aspetti paesistico - ambientali del sito ed ai rapporti che intercorrono tra la zona in argomento TBN-PNA e le contermini zone TBN-1°, destinate allo sviluppo delle opportunità balneari, e TBN-1B, destinate alla una definizione architettonica degli spazi, della passeggiata e della piazza;
3. completare le opere di difesa del litorale e dell'impianto nautico, attraverso un disegno complessivo, che comprenda in modo omogeneo l'intero ambito TBN-PNA, con l'obiettivo di dare forma compiuta all'intervento, mediante un'armonizzazione delle opere a mare con le opere e le funzioni degli spazi a terra. Questi ultimi dovranno a loro volta risultare funzionali alle destinazioni pubbliche previste ed in grado di coniugarsi con le aree confinanti ed i rispettivi utilizzi (zone pedonali, balneazione, passeggiata, accessibilità veicolare, ecc.);

4. completare gli interventi di riqualificazione individuati nel progetto preliminare di PUC per l'intera zona TBN-PNA, che prevede il mantenimento di due zone tra loro distinte, sia per destinazioni d'uso (impianto nautico minore e nautica didattica, sport e tempo libero), sia per l'organizzazione degli spazi in mare e a terra;

5. incentivare nelle opere di riqualificazione della zona:

a) l'uso di elementi in grado di produrre energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare, eolico, ecc.), salva la sostenibilità ambientale degli interventi;

b) l'uso di materiali coerenti con il profilo ambientale di zona;

6. inserire aree a verde, mediante la messa a dimora di essenze di nuovo impianto, da selezionarsi nell'ambito delle specie mediterranee e/o psammofile.

Interventi ammessi

La sottozona TBN-PNA 1 comprende al suo interno l'esistente impianto nautico minore di tipo A1 (denominato P.N.A.) e modeste aree marginali, destinate ad essere annesse al P.N.A., per una ridefinizione organizzativa dei limiti dell'approdo stesso.

In tale zona sono ammessi:

- opere di difesa;
- banchinamenti;
- pontili;
- area alaggio con gru per movimentazione e manutenzione ordinaria imbarcazioni;
- aree pedonali e ludico ricreative;
- edificio a servizi, gestione, manifestazioni pubbliche;
- un nuovo edificio, da collocare a ponente dell'esistente P.N.A., della SLP di 200 mq, a due piani fuori terra (altezza massima 7,50 ml), destinato ad ospitare i servizi connessi alle attività del P.N.A., alle attività della nautica minore ed agli sport nautici.

La sottozona TBN- PNA 2 comprende un'area posta a ponente del PNA, attualmente destinata alla nautica minore, ad attività sportive, ad attività ludico sportive, allo svago e alla didattica.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

- aree pavimentate per lo svago, il gioco ed il riposo;
- pavimentati accessi anche carrai allo scivolo di alaggio per la nautica minore;
- banchinamenti e opere di difesa;
- pontili;

- campo in sabbia recintato con rete per lo sport di spiaggia (beach-volley, beach-soccer);
- attrezzature ed arredi per le attività sopra descritte.

Indirizzi per la progettazione

Gli interventi nella zona TBN-PNA dovranno portare ad una riqualificazione ambientale, mediante una definizione architettonica e paesaggistica tale da risultare compatibile con i valori ambientali e di immagine riconosciuti nel tratto di litorale interessato. In particolare, le nuove opere, sia a mare che a terra, dovranno dare forma compiuta all'intero ambito, che dovrà acquisire una propria identità ed una chiara riconoscibilità.

Il nuovo fabbricato da collocarsi a ponente del P.N.A. dovrà conformarsi, per forme, dimensioni e materiali, con il fabbricato esistente di recente realizzazione, già destinato ad attività nautiche. L'intervento sul bacino destinato alla nautica diportistica (PNA) dovrà porsi l'obiettivo di risolvere i temi di sicurezza idraulica in termini economicamente sostenibili, traendo per quanto possibile le risorse dall'ampliamento della quantità e qualità degli ormeggi.

Modalità di intervento

Gli interventi nella zona TBN-PNA si attuano mediante:

- a) PUO obbligatorio ai sensi delle norme del P.T.C. della Costa, anche se la sottozona TBN-PNA2 non riguarda strutture propriamente destinate al diporto;
- b) in via transitoria sono ammessi i seguenti:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione e sostituzione edilizia;
 - nuova costruzione limitatamente agli edifici a terra.

S (Spiagge)

Costituiscono il principale attrattore turistico e propulsore per l'economia del settore.

Il PUC promuove la qualità e potenzialità delle spiagge, attraverso la progettazione di dettaglio, con gli specifici strumenti di settore, cui fa rinvio (vedi PP della zona TBN1A).

Viabilità

Viabilità veicolare pubblica

Il PUC individua i tramiti viari pubblici e di uso pubblico esistenti, da migliorare e quelli di nuova previsione. Questi ultimi potranno subire traslazioni del tracciato rispetto a quello indicato nella cartografia di PUC, a seguito della definizione dei progetti definitivi ed esecutivi, entro una fascia di oscillazione di 10 m..

Tutte le nuove costruzioni dovranno mantenere dal ciglio dei tracciati la distanza minima determinata dalle presenti norme e dal Regolamento di esecuzione del Codice della Strada, sia in ambiti urbani che extra urbani.

Per gli edifici previsti in ambito urbano, sia in caso di demolizione e ricostruzione che in caso di nuova costruzione, costituiscono limite minimo di distanza dal confine stradale gli allineamenti precostituiti dalle precedenti edificazioni, tali da rendere inutile o architettonicamente incongruo l'arretramento.

In ambito extraurbano valgono le norme di cui all'art. 26 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada, fatta salva la possibilità di richiesta ai soggetti proprietari e/o gestori dei tramiti stradali di eventuali deroghe previste dalla legge.

In ogni caso non sono consentite distanze inferiori agli allineamenti precostituiti da precedenti edificazioni.

La presente disposizione vale anche per le strade di tipo F.

Nel caso di interventi da attuarsi tramite Piani Urbanistici Operativi, possono essere inseriti ulteriori e/o diverse indicazioni regolamentari, ai sensi dell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968.

Percorsi storici pubblici e di uso pubblico

Sono censiti i percorsi storici pubblici e di uso pubblico, di cui il PUC sancisce la conservazione e valorizzazione, assimilabili a strade di tipo F.

Misure di mitigazione paesaggistica lungo gli assi stradali

Nel caso di impianto di nuove alberature, siepi vive o recinzioni lateralmente alla sede stradale fuori dai centri abitati, valgono le norme del Regolamento attuativo del codice della strada, con la sola eccezione delle strade di tipo F.

Nel caso di attività di tipo produttivo-artigianale o depositi siti fuori dal centro abitato o di analoghe funzioni site all'interno dei centri abitati, è prescritta la realizzazione, lungo gli assi stradali, di cortine visive, tramite l'impianto di siepi vive di altezza utile ad occultare situazioni di degrado paesaggistico, quali elementi architettonici di cattiva qualità edilizia, depositi di materiali e di macchinari ed analoghe situazioni, che disturbino le prospettive paesaggistiche.

Nuova pista ciclopedonale

Il PUC individua il tracciato di una nuova pista ciclopedonale, che si diparte dal futuro tracciato della pista del parco costiero regionale e sale verso l'entroterra, lungo il torrente Steria.

Il progetto del tracciato dovrà prevedere una sede destinata ai pedoni di larghezza minima 150 cm. e due corsie di marcia per i ciclisti, anch'esse di dimensioni minime 150 cm..

La larghezza complessiva minima dovrà pertanto essere di 4,50 metri, con possibilità di deroghe in larghezza, sia nei tratti più difficoltosi, ove potranno essere previsti percorsi misti o sensi di marcia alternati, che per i tratti più pianeggianti o panoramici, ove potranno essere previste aree di sosta e di relax di verde attrezzato di uso pubblico.

Il tracciato indicato è orientativo e vale ai fini delle necessarie salvaguardie per la sua realizzazione.

Canale d'acqua di interesse storico (bialera)

Il PUC individua nella cartografia il tracciato di un antico canale artificiale, realizzato per alimentare i vecchi frantoi siti lungo la valle Steria.

Per esso sono previste la conservazione e la valorizzazione come emergenza di valore storico e, pertanto, sono vietati tutti gli interventi atti a manomettere, modificare e/o occultare tale via d'acqua di origine antropica. Parallelamente alla via d'acqua, può essere realizzato un sentiero pedonale attrezzato, con piazzale di sosta e cartellonistica che ne illustri l'uso originario.

D.C. (Distributori di carburante)

Il PUC individua gli impianti di distribuzione dei carburanti da mantenere. E' comunque fatto rinvio al Piano di localizzazione delle pompe di benzina, che sarà adottato dal Comune successivamente all'entrata in vigore del PUC.

CAPITOLO OTTAVO – Infrastrutture e servizi

Art. 23 - Infrastrutture

La differenziazione tra strutture di livello territoriale, che non partecipano al soddisfacimento dei bisogni comunali, e strutture di livello locale è la seguente:

23.a Infrastrutture primarie di livello territoriale

Punto Nautico Attrezzato
Strade provinciali, regionali, nazionali
Reti impianti e stazioni ferroviarie
Elettrodotti
Gasdotti
Acquedotti
Pozzi
Depuratori consortili
Discariche di inerti
Centri per la raccolta differenziata dei rifiuti

23.b Infrastrutture di livello locale di natura comprensoriale e non

Strade, percorsi ciclabili e sentieri comunali
Reti fognarie
Cimiteri
Sistemi di trattamento degli scarichi fognari locali
Rete di distribuzione e accumulo acqua per usi diversi a livello locale

Per tutte le infrastrutture di cui sopra, dovranno essere rispettate le distanze e le fasce di rispetto minime, indicate dalle vigenti normative e/o quelle eventualmente concordate con i competenti uffici tecnici degli organismi ed aziende di gestione.

In particolare, la viabilità di livello provinciale è tutelata, come indicato nel PTC provinciale, da una fascia di rispetto di 15 m. per lato, misurata dal confine stradale, per esigenze di sicurezza ed a salvaguardia di eventuali futuri ampliamenti, entro la quale non sono consentiti interventi di nuova edificazione, mentre sugli edifici esistenti regolarmente assentiti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Art. 24 - Servizi

Il bilancio dei servizi di standard è calibrato sia sulla popolazione residente, sia su quella fluttuante. Tale bilancio redatto sulla base del complesso dei servizi esistenti e di previsione, ammonta a mq. 359.081 di cui mq. 99.552 di nuova previsione, a fronte di una popolazione residente esistente pari a 3.038 abitanti, ad una previsione incrementale di 976 unità ed un complesso di popolazione fluttuante di 19.274 unità, per un totale di 23.288 unità. Considerando una percentuale di presenza contemporanea della popolazione fluttuante pari a 65% del totale, si arriva ad una presenza contemporanea di 15.137 unità che sommate ai residenti portano ad un totale di 19.151 unità.

A fronte di tali dati si ha una disponibilità di servizi secondari pari a oltre 18,75 mq/abitante e quindi positiva rispetto al minimo di 18 mq/abitante previsto dal DM 1444/68 . Nel PUC sono indicate le localizzazioni di tutti i servizi pubblici. L'esatta definizione e quantificazione di alcuni servizi è demandata a piani di settore, quali ad esempio il Piano della Mobilità e dei Parcheggi. Nel computo di bilancio, i servizi secondari di livello territoriale sono computati in quota parte, proporzionalmente al numero di abitanti del Comune rispetto a quelli del comprensorio provinciale. Per le aree private eventualmente destinate dal PUC a nuovi servizi, in caso di cessione bonaria e gratuita al Comune delle aree stesse, al cedente sarà assegnato un indice perequato quadruplo rispetto a quello base. Lo stesso indennizzo sarà concesso nel caso in cui un proprietario ceda gratuitamente al Comune un terreno ricadente entro i perimetri urbani, anche se non destinato dal PUC a servizi, confinante direttamente con la viabilità pubblica, per la realizzazione di parcheggi pubblici. Tale indennizzo, pari a 0,5 mq di SA o SP per ogni mq di terreno ceduto gratuitamente, potrà essere utilizzato in tutte le zone edificabili del territorio comunale. L'indice sarà cartolarizzato con apposito atto notarile, che sarà trascritto nei registri immobiliari e conservato dal Comune in appositi registri.

24.a Servizi secondari di livello territoriale

Punto Nautico Attrezzato.

Sedi anche distaccate di enti locali territoriali

Sedi di istituti scolastici e di altri servizi di livello superiore quali ad esempio quelli sanitari

24.b Servizi secondari di livello locale

Scuole dell'obbligo

Parcheggi di uso pubblico
Depositi di piccoli natanti e similari (assimilati ai parcheggi)
Edifici e sedi per il culto delle religioni
Centri sociali
Giardini pubblici
Ambulatori
Pubbliche assistenze
Mercati rionali
Impianti sportivi locali
Residenze protette e specializzate in genere (per anziani, studenti, comunità di recupero, ecc.)
Sedi comunali

Art. 25 - Alienabilità dei servizi pubblici

Gli edifici di proprietà pubblica ospitanti servizi pubblici, censiti dal PUC e computati ai fini del bilancio degli standard, possono essere alienati dal Comune, qualora non ritenuti più adeguati o rispondenti alle esigenze per cui erano stati realizzati e destinati. In tal caso, potrà essere variata la destinazione d'uso del manufatto da alienare ed introdotte funzioni private, compatibilmente con le destinazioni ammesse per l'ambito in cui ricade o per quello circostante, fermo restando la corresponsione del contributo di costruzione di legge, con variante approvata dal Consiglio Comunale. Inoltre, per la nuova destinazione dovrà essere prevista la necessaria dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi del vigente ordinamento, ovvero, nel caso di impossibilità, la relativa monetizzazione.

Art. 26 - Gestione dei servizi e delle infrastrutture

I servizi pubblici, come definiti e censiti dal PUC, possono essere indifferentemente gestiti da Enti Pubblici o da soggetti privati, titolari o meno di diritti speciali od esclusivi. In caso di gestione da parte di privati, ai fini della loro appartenenza a tale categoria urbanistica e del conseguente regime normativo, la destinazione all'uso pubblico dovrà risultare da apposita convenzione con il Comune, registrata e trascritta nei registri immobiliari.

Art. 27 - Realizzazione di nuovi servizi secondari

La progettazione dei nuovi servizi potrà essere preceduta da uno SAU,

che stabilisca regole insediative, forme e caratteristiche architettoniche e dimensionamenti, facendo riferimento per quanto possibile alle indicazioni delle norme delle zone omogenee limitrofe, salvo il rispetto delle disposizioni del Codice Civile e del D.M. n. 1444 del 1968 in tema di distanze. Nel caso di interventi in ambiti in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperimento di tutte o parte delle aree necessarie per l'attuazione dei servizi di standard all'interno della zona di intervento, il Comune può concedere al soggetto attuatore la monetizzazione della parte non attuabile, o la sua attuazione in altra zona del territorio comunale. Qualora il servizio pubblico non sia ceduto al Comune, ma venga realizzato e gestito dal soggetto attuatore, non si procederà a scomputo alcuno.

Art. 28 - Realizzazione di infrastrutture e servizi primari in aree senza specifica destinazione

In tutto il territorio comunale è ammessa la realizzazione di infrastrutture e di servizi pubblici o di uso pubblico, anche a prescindere dalla loro previsione nella zonizzazione del PUC, senza che ciò costituisca variante allo stesso e senza necessità di utilizzo di indice perequato, a condizione che il relativo progetto sia approvato dai competenti organi comunali.

CAPO VI
TRANSIZIONE

CAPITOLO NONO – Periodo transitorio

Art. 29 - Validità di progetti e strumenti urbanistici

Sono recepiti dal PUC:

- i progetti di opere ed infrastrutture pubbliche
- i progetti di tutela ambientale, quali opere di difesa costiera e ripascimento spiagge, sistemazione e potenziamento di alvei, consolidamento di aree in stato geologicamente critico, regimentazioni idriche, piani di forestazione e interventi similari;
- opere di bonifica di siti inquinati e, in genere, tutti gli interventi atti a tutelare l'ambiente, non previsti o prevedibili dal PUC;
- tutte le opere di somma urgenza atte ad eliminare pericoli per la pubblica incolumità con particolare riferimento a quelli dovuti a calamità naturali;
- i Piani Organici di Insieme e i Piani Particolareggiati, vigenti e non ancora completati, di cui al suddetto elenco;
- nei casi suddetti, restano valide ed applicabili le disposizioni del P.R.G. sulla cui base i suddetti piani e progetti sono stati formati e le relative istanze di approvazione presentate.

art. 30 - Validità dei titoli edilizi approvate assentiti alla data di adozione del PUC.

Mantengono validità ed efficacia i titoli edilizi già assentiti ai sensi di legge prima dell'adozione del presente Piano per l'attuazione di progetti, i cui lavori siano iniziati alla suddetta data e che siano completati nei termini stabiliti dai titoli e comunque nei termini di legge.

CAPO VII
VERIFICHE

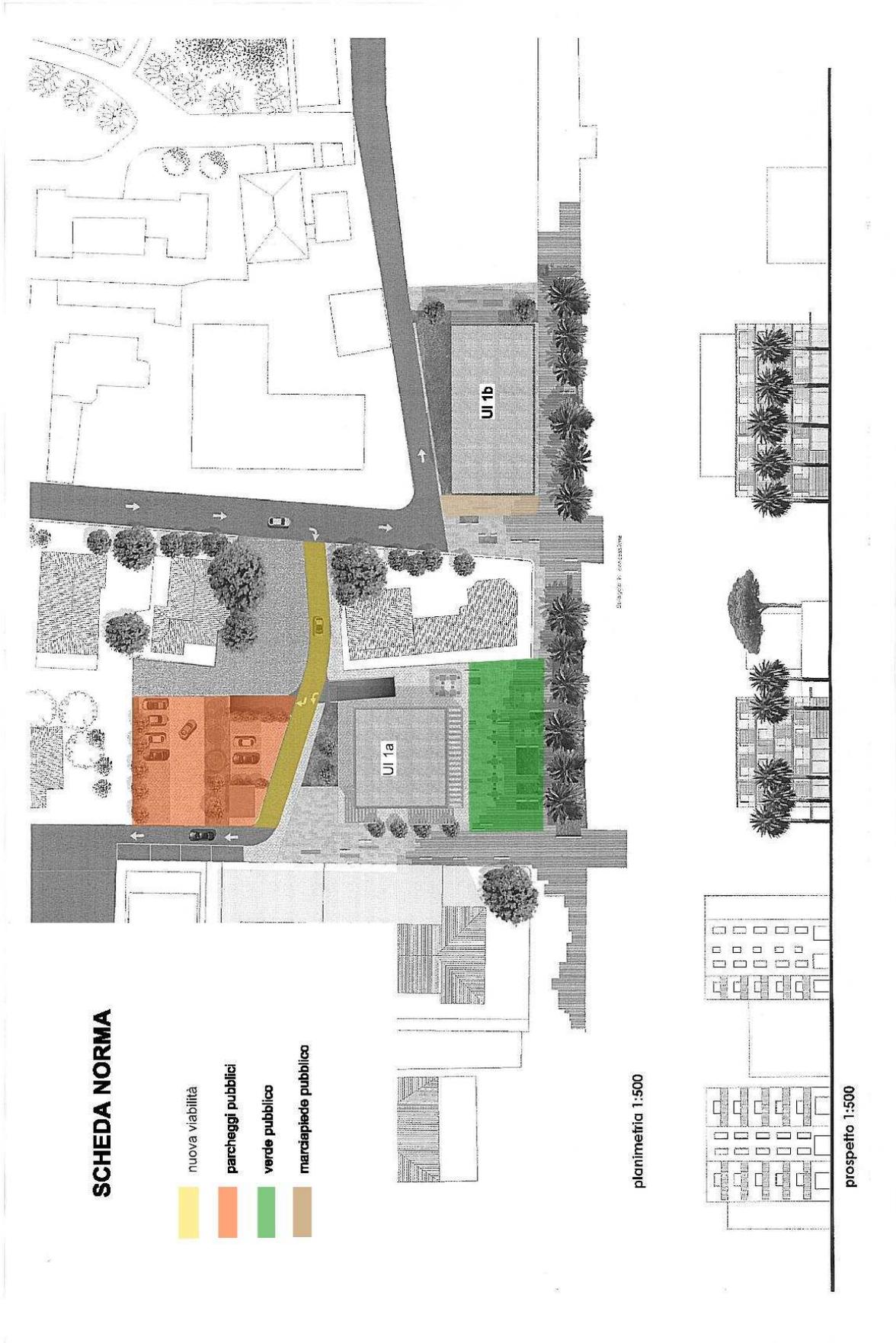
CAPITOLO DECIMO – Verifiche di efficienza del PUC

ART. 31 – Verifiche biennali

Con cadenza biennale, il Responsabile della Gestione del PUC o il Dirigente del Settore Urbanistica riferisce con apposita motivata relazione al Sindaco sulle trasformazioni urbanistiche, ambientali e socioeconomiche, determinate dalle indicazioni di Piano, e sulla eventuale loro inadeguatezza, nonché sui fattori a cui è dovuta. Sulla base delle risultanze di dette relazioni e verifiche, il Comune potrà promuovere varianti al Piano secondo le procedure di legge.

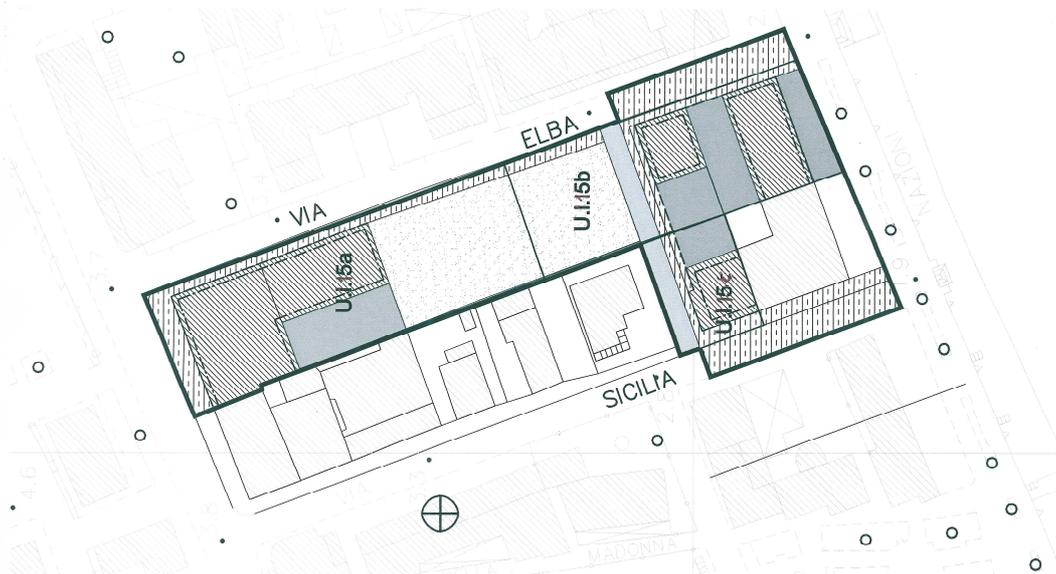
ART. 32 - Procedura di collaudo del Piano

Il PUC avrà un periodo di verifica di due anni dalla sua entrata in vigore. Alla scadenza di tale termine, il Responsabile del Piano o il Dirigente del Settore Urbanistica trasmettono un rapporto sullo stato di attuazione al Sindaco, con la eventuale proposta di correttivi. L'Amministrazione comunale può indire conferenze ed assemblee con enti sovraordinati, operatori, forze politiche e cittadini, nell'ambito dei quali saranno illustrate le eventuali modificazioni, che si intenderanno apportare al PUC, qualora incidenti sul Documento degli Obiettivi o sulla Relazione Fondativa

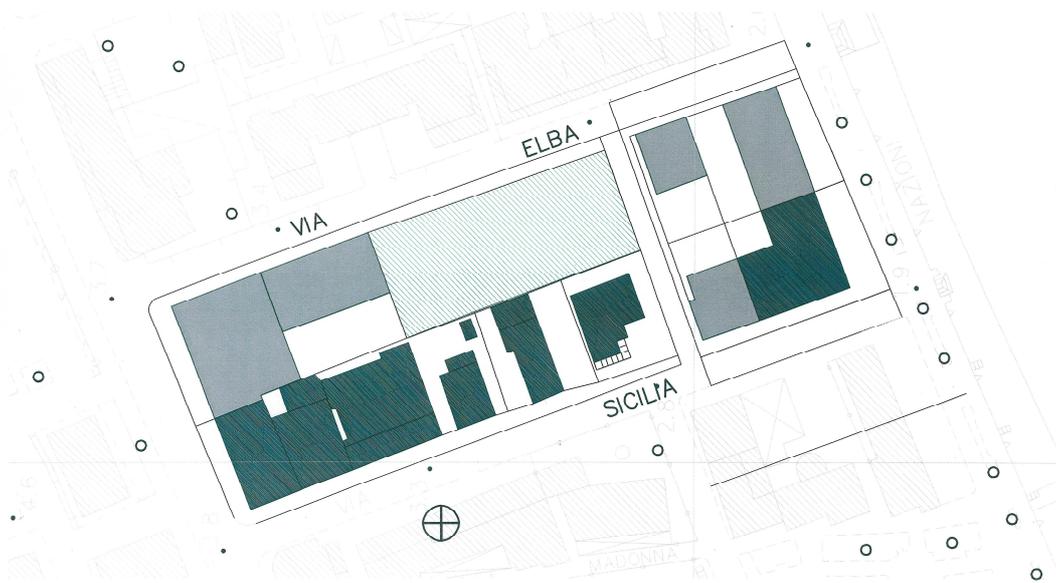


SCHEDE NORMA

-  confine area di trasformazione
-  limite sottozona
-  aree di concentrazione volumetrica
-  allineamenti degli edifici
-  direzione di giacitura degli edifici
-  spazio pertinenziale degli edifici
-  viabilità di progetto
-  marciapiedi/percorsi pedonali e sistemazione delle superfici pubbliche e ad uso pubblico
-  aree a verde pubblico, parcheggi piantumati, rampe ai parcheggi pertinenziali



Progetto norma



Esemplificazione progettuale

SCHEDA NORMA

 parcheggio esistente da mantenere

