



Piano Urbanistico Comunale di Vobbia Progetto Definitivo

Norme di conformità



Progetto elaborato da:

PROVINCIA DI GENOVA
Direzione Pianificazione generale e di bacino

Progettazione:

Dott. Arch. Arianna Garbarino
Dott. Arch. Maria Giovanna Lonati
Dott. Arch. Anna Maria Traversaro

REV.	DATA	ELABORATO	VERIFICATO	APPROVATO
00	15/05/2012	Arch. Arianna Garbarino		
01	18/01/2013	Arch. Maria Giovanna Lonati	Arch. Andrea Pasetti	Arch. Andrea Pasetti
02	07/05/2013	Arch. Anna Maria Traversaro		

SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	6
Capo I – Principi, organizzazione e relazioni normative.....	6
Art. 1 – Principi fondativi del Piano: pianificazione partecipata e scambio operoso.....	6
Art. 2 – Ambito di applicazione ed elementi costitutivi del Piano.....	6
Art. 3 – Descrizione Fondativa: contenuti fondamentali.....	6
Art. 4 – Documento degli Obiettivi: contenuti invariati.....	7
Art. 5 – Struttura del Piano: elaborati costitutivi.....	8
Art. 6 – Disciplina paesistica di livello puntuale del Piano Paesistico regionale	8
Art. 7 – Missione di Pianificazione del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale	8
Art. 8 – Rapporto con la Variante Bacini Padani VBP del PTCP della Provincia di Genova	9
Art. 9 – Rapporto con il Piano del Parco Antola.....	9
Art. 10 – Rapporto con il Regolamento Edilizio comunale: sostituzione di norme	9
Capo II – Disciplina tecnica generale.....	10
Parte I : Tipologie di interventi edilizi ed urbanistici	10
Art. 11 – Attività urbanistico-edilizia libera	10
Art. 12 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni e dei soggetti privati	10
Art. 13 – Manutenzione ordinaria	11
Art. 14 – Manutenzione straordinaria.....	12
Art. 15 – Restauro	13
Art. 16 – Risanamento conservativo	14
Art. 17 – Ristrutturazione edilizia	15
Art. 17 bis – Requisiti igienico sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari.....	15
Art. 18 – Mutamento di destinazione d’uso senza opere edilizie	16
Art. 19 – Sostituzione edilizia	16
Art. 20 – Demolizione senza ricostruzione: conservazione e trasferimento del diritto	16
edificatorio e disciplina di intervento.....	16
Art. 21 – Nuova costruzione ed interventi di trasformazione del territorio.....	17
Art. 22 – Ristrutturazione urbanistica	17
Parte II: Definizioni dei parametri urbanistico – edilizi.....	18
Art. 23 – Superficie territoriale	18
Art. 24 – Superficie fondiaria.....	18
Art. 25 – Superficie agibile e superficie accessoria	18
Articolo 26 - Parametro di conversione	19
Art. 27 – Locali interrati.....	19
Art. 29 – Superficie netta di vendita	19
Art. 30 – Volume geometrico.....	19
Art. 31 – Lotto asservibile	19
Art. 32 – Indice di utilizzazione insediativa	19
Art. 33 – Superficie asservita	20
Art. 34 – Superficie coperta	20
Art. 35 – Rapporto di copertura	20
Art. 36 – Distanze	20
Art. 37 – Distanze da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione	21
Art. 38 – Altezza	21
Art. 39 – Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive.....	21
Art. 40 – Linea di gronda	22
Art. 41 – Numero dei piani	22
Art. 42 – Locali tecnici.....	22
Art. 43 – Sagoma	22
Art. 44 – Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell’edificio	22
Art. 45 – Pertinenze di un fabbricato.	23
Art. 46 – Costruzioni pertinenziali rurali: legnaie, depositi attrezzi, rimesse mezzi agricoli, serre, tettoie.	23
Art. 47 – Parcheggi privati.....	24
Art. 48 – Soppalchi.	25

Art. 49 – Verande.....	26
Art. 50 – Impianti tecnologici a rete e puntuali locali.....	26
Art. 51 – Reti ed impianti tecnologici speciali.....	27
Parte III: Classificazione delle destinazioni d’uso.....	27
Art. 52 – Destinazione d’uso residenziale.....	27
Art. 53 – Destinazioni d’uso compatibili con la residenza.....	27
Art. 54 – Destinazione d’uso produttiva artigianale.....	28
Art. 55 – Destinazioni d’uso compatibili con quella produttiva artigianale.....	28
Art. 56 – Destinazione d’uso commerciale.....	28
Art. 57 – Destinazioni d’uso compatibili con quella commerciale.....	28
Art. 58 – Destinazione d’uso turistico e ricettiva.....	28
Art. 59 – Destinazioni d’uso compatibili con quelle turistico e ricettive.....	29
Art. 60 – Destinazione d’uso agro-silvo-pastorale produttiva.....	29
Art. 61 – Destinazioni d’uso compatibili con quella agro-silvo-pastorale produttiva.....	29
Art. 62 – Destinazione d’uso per servizi pubblici e privati convenzionati.....	29
Art. 63 – Destinazioni d’uso compatibili con i servizi pubblici e privati convenzionati.....	29
TITOLO II – DISPOSIZIONI PER LA GESTIONE E L’ATTUAZIONE DEL PIANO.....	30
Capo I: Gestione del Piano.....	30
Art. 64 – Conferenza del Piano.....	30
Art. 65 – Art. 66 –Art. 67 – Art. 68 –Art. 69 – omissis.....	30
Art. 70 – Ammissibilità di interventi edilizi ed urbanistici non conformi alle disposizioni del.....	30
Titolo III.....	30
Art. 71 – Registro della superficie agibile degli immobili demoliti: conservazione e.....	31
trasferibilità.....	31
Art. 72 – Edificabilità integrativa a disposizione del Comune.....	31
Art. 73 – Delimitazione del centro abitato/edificato.....	33
Capo II: Attuazione del Piano.....	33
Art. 73bis - Interventi urbanistico-edilizi soggetti a SCIA.....	33
Art. 74 – Interventi urbanistico-edilizi soggetti a DIA obbligatoria e a DIA alternativa al permesso di costruire.....	35
Art. 74bis - Interventi soggetti a permesso di costruire.....	37
Art. 75 – Intervento edilizio convenzionato: convenzione attuativa dello scambio operoso.....	37
Art. 76 – Contenuti della variante di specificazione del PUC, ai sensi dell’art. 44, comma 2, della L.R. 36/1997.....	38
Art. 77 – Progetto Urbanistico Operativo.....	39
Art. 78 – Cessione gratuita di fabbricati ed aree per ragioni di pubblica utilità: incentivi.....	39
premianti art. 32 L.R. 36/1997.....	39
Art. 79 – Standards urbanistici di riferimento per le convenzioni attuative Artt. 75, 76, 77, 83.....	40
Art. 80 – Convenzione per gli interventi di recupero e nuova edificazione nel territorio di.....	40
presidio ambientale.....	40
Art. 81 – Convenzione per gli interventi di effettiva produzione agro-silvo-pastorale.....	41
Art. 82 – Convenzione per gli interventi nel territorio non insediabile.....	42
Art. 83 – Conversione economica delle opere di urbanizzazione non realizzabili nell’ambito di.....	42
intervento convenzionato.....	42
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER L’USO DEL TERRITORIO.....	43
Capo I: Norme generali.....	43
Art. 84 – Peso insediativo del Piano.....	43
Art. 85 – Capacità turistico – ricettiva del Comune.....	44
Art. 86 – Aree con vincoli speciali di inedificabilità (cimiteri, elettrodotti, pozzi, sorgenti, ecc.).....	45
Capo II : Norme di conformità e disciplina paesistica di Livello Puntuale.....	46
Art. 87 – Articolazione del territorio comunale: territorio edificato, territorio rurale,.....	46
territorio non insediato.....	46
Art. 87 bis – Territori ricadenti all’interno della Rete Ecologica Regionale.....	47
Art. 88 – Ambito di conservazione nel territorio edificato AC-TE.....	47
88.1 – Destinazioni d’uso ammesse.....	47

88.2 – Interventi ammessi	47
Art. 89 – Ambito di riqualificazione del territorio edificato AR-TE.....	48
89.1 – Destinazioni d’uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente	48
89.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente	48
Criteri dimensionali:	48
Parametri tipologico/costruttivi:.....	49
89.3 – Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza.....	50
89.4 – Ambito di riqualificazione del territorio edificato AR-TE di AREZZO.	51
Art. 89 bis - Ambito di riqualificazione del territorio edificato - alberghiero (AR-TE A).....	51
89.1bis – Destinazioni d’uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	52
89.2bis – Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	52
Criteri dimensionali:	52
Parametri tipologico/costruttivi:.....	52
Art. 90 – Ambito di riqualificazione orientata del territorio edificato: zone di recupero ARO-TE.	53
90.1 – Destinazioni d’uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione ..	53
90.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente	53
90.3 – Interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione	54
Collocazione sul terreno, allineamenti e sbancamenti:	54
Parametri dimensionali:	54
Parametri tipologico/costruttivi:.....	54
Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie:.....	56
90.4 – Interventi con Variante di specificazione del PUC d’ambito	56
90.5 – Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza.....	56
Art. 91 – Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato ARC-TE.....	56
91.1 – Destinazioni d’uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di	57
nuova costruzione	57
91.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente	57
91.3 – Interventi di nuova costruzione residenziale/turistico e ricettiva/servizi pubblici e privati convenzionati	57
Collocazione sul terreno, allineamenti e sbancamenti:	57
Parametri dimensionali:	57
Parametri tipologico/costruttivi:.....	58
Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie:.....	58
91.4 – Interventi di nuova costruzione per destinazioni d’uso artigianale e/o commerciale, separate, associate ed in	59
presenza della funzione residenziale e turistico ricettiva	59
Collocazione, parametri dimensionali e tipologici:.....	59
Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie:.....	59
91.5 – Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza.....	60
91.6 – Determinazione della soglia di nuova edificazione.	60
Art. 92 – Ambito di conservazione del territorio rurale AC-TR.	71
92.1 – Destinazioni d’uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente	71
92.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente	71
92.3 – Interventi di nuova costruzione residenziale	71
Art. 92 bis - Ambito di Conservazione del Territorio Rurale del Fondovalle Fluviale (AC TR FF).	71
Interventi sul patrimonio edilizio esistente	71
Art. 93 – Ambito di riqualificazione del territorio rurale: presidio ambientale e attività agro-.....	72
pastorali AR-TR.....	72
93.1 – Destinazioni d’uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente	72
93.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente	72
93.3 – Interventi di nuova costruzione residenziale e per insediamenti agricolo produttivi	72
93.3.1 – Nuova costruzione residenziale di presidio	73
Collocazione sul terreno, allineamenti e sbancamenti:	73
Parametri dimensionali:	73
Parametri tipologico/costruttivi:.....	73
Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza.....	74
93.3.2 – Nuova costruzione per insediamenti agricolo produttivi.....	74
93.3.3– Aree agrarie di cui alla Tav.9 della descrizione fondativa	77
93.3.4– Nuova costruzione per destinazioni d’uso artigianali	77
Collocazione, parametri dimensionali e tipologici:.....	77
Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie:.....	78
93.4 – Asservimento di lotti compresi in frane attive o quiescenti.	78
Art. 94 – Ambito di conservazione del territorio non insediato AC-TNI.....	78

94.1 – Destinazioni d’uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente	79
94.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente	79
94.3 – Nuova costruzione per insediamenti agricolo produttivi.....	79
94.3.1– Aree agrarie di cui alla Tav.9 della descrizione fondativa	79
94.4 – Aree di appoggio alla funzione escursionistica leggera	80
Art. 95 – Ambito di riqualificazione del territorio non insediato AR-TNI.....	80
95.1 – Destinazioni d’uso ammesse	81
95.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente	81
95.3 –Disciplina edilizia-urbanistica.....	81
Art. 96 – Ambito delle infrastrutture e dei servizi pubblici e privati convenzionati AI-SP/PC.	81
Art. 97 – Ambito infrastrutture stradali di livello provinciale AI-SP.....	82
Art. 98 – Ambito infrastrutture stradali di livello comunale, locale e interpodereale AI-SC/LI.....	83
Strade interpoderali, tagliafuoco e piste da esbosco.....	83
Viabilità minore di accesso ai fondi agricoli.....	83
Itinerari escursionistici	83
Viabilità privata	84

Capo III: Integrazioni speciali della disciplina paesistica di Livello Puntuale..... 85

Art. 99 – Modelli di riferimento: ambiente e paesaggio nel territorio rurale e non insediato	85
Art. 100 – Modelli di riferimento: manufatti, costruzioni nel territorio rurale.....	87
Art. 101 – Modelli di riferimento: manufatti, costruzioni e impianti nel territorio non	88
Insediato.....	88
Art. 102 – Modelli di riferimento: percorsi pedonali e strade nel territorio rurale e non	91
Insediato.....	91
Art. 103 –Modelli di riferimento: tipologia e criteri aggregativi del tessuto edificato.....	95
Art. 104 – Modelli di riferimento: impianti tecnologici puntuali e reti.....	97
Art. 105 – Punti di visuale panoramica.	99
Art. 106 – Repertorio dei Tipi edilizi da conservare.....	102
Art. 107 – Intonaci e coloriture di edifici in muratura di pietra.	108
Art. 107 bis – Disposizioni per gli interventi ricadenti all’interno della Rete Ecologica Regionale	108
riduzione dell’effetto barriera	109
modalità di realizzazione dei sistemi di illuminazione notturna	109
piantumazioni accessorie finalizzate all’inserimento paesaggistico degli interventi edilizi	109
modalità di tutela dei corsi d’acqua in connessione degli interventi edilizi	109
modalità di progettazione e cantierizzazione degli interventi edilizi	109
modalità di realizzazione di nuove linee elettriche	110
trattamento dei reflui civili.....	110
stoccaggio dei reflui zootecnici.....	110
Art. 108 – Impianti per l’utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.....	111

TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER LA FLESSIBILITA’, L’AGGIORNAMENTO E LE VARIANTI NON SOSTANZIALI DEL PIANO 112

Art. 109 – Flessibilità del Piano: contenuti vincolanti e contenuti a carattere di direttiva.....	112
Art. 110 – Contenuti oggetto di aggiornamento periodico, Art. 43 L.R. 36/1997.....	113
Art. 111 – Varianti non sostanziali, Art. 44 L.R. 36/1997.	113
Art. 112 – Interventi ammissibili negli Ambiti soggetti a vincoli urbanistici decaduti.....	113
Art. 113 – Disposizioni derogatorie per il superamento delle barriere architettoniche.....	114

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E NORME DI RACCORDO 114

Art. 114 – Titoli abilitativi rilasciati in base alla disciplina del Programma di Fabbricazione.	114
Art. 115 – Tabella di raccordo tra gli Ambiti del P.U.C. e le zone omogenee del D.M. 2.4.1968.....	114
Art. 116 – Destinazioni d’uso non compatibili.	114
Art. 117 – Costruzioni e destinazioni d’uso in contrasto con la normativa urbanistica previgente.....	114
Art. 118 – Prevalenza della normativa geologica sulle disposizioni di cui al Titolo III, Capo II.....	115
Art. 119 – Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano.	115

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – Principi, organizzazione e relazioni normative

Art. 1 – Principi fondativi del Piano: pianificazione partecipata e scambio operoso.

Il Piano si fonda sul principio della partecipazione della comunità locale alle scelte di assetto del territorio ed alla loro attuazione, per coniugare gli interessi pubblici diffusi con quelli individuali privati.

A questo fine è condiviso il criterio dello scambio operoso tra l'Amministrazione comunale ed i soggetti privati che realizzano interventi edificatori e di trasformazione del territorio, in base al quale a fronte delle possibilità di intervento che il Piano prevede per corrispondere alle aspettative individuali, gli stessi soggetti operano perché si producano benefici per la collettività, soprattutto in termini di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture necessarie per il miglioramento della qualità, dell'efficienza e della vivibilità degli insediamenti e del territorio.

Lo strumento della Convenzione attuativa, nelle diverse forme indicate al successivo Titolo II, Capo II, delle presenti Norme, costituisce, pertanto, la modalità ordinaria per l'attuazione degli interventi che, per la loro rilevanza o per l'individualità degli interventi proposti, come nel caso di cui all'Art. 70, concretano il predetto criterio dello scambio operoso.

Art. 2 – Ambito di applicazione ed elementi costitutivi del Piano.

Il Piano è esteso alla totalità del territorio del Comune di Vobbia.

La Descrizione Fondativa del Piano, è costituita dagli atti ed elaborati già contenuti nel vigente P.T.C. della Provincia di Genova in forza delle disposizioni di cui all'Art. 9, comma 3, delle relative Norme di Attuazione, ed è integrata con approfondimenti specifici di livello locale.

Gli elementi costitutivi del Piano sono:

- L'integrazione della Descrizione Fondativa del PTC Provinciale con elementi di orientamento per la struttura del PUC;
- il documento degli obiettivi;
- la struttura del piano;
- le norme di conformità.

Art. 3 – Descrizione Fondativa: contenuti fondamentali.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 44, comma 2 e 7, della L.R. 36/1997, i contenuti cogenti della Descrizione Fondativa, in forza delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 1, lett. a), delle Norme di Attuazione del P.T.C. della Provincia di Genova, sono, pertanto, i seguenti:

- Capitolo 7 : Grado di stabilità ambientale e suscettività alle trasformazioni: Ambito 1.5 – Scrivia:
 - a. Valori presenti sul territorio;
 - b. Situazioni di criticità presenti sul territorio;

c. Valutazione di sintesi per l'Ambito 1.5

- Integrazione della Descrizione Fondativa: Sintesi interpretativa dell'organizzazione locale del territorio comunale.

Art. 4 – Documento degli Obiettivi: contenuti invariati.

Gli Obiettivi che connotano il Piano e costituiscono contenuto invariante sono i seguenti:

- Attuare la Missione di Pianificazione affidata dal P.T.C. – Ambito 1.5 – Scrivia;
- Conformare la Struttura del Piano al P.T.C.P., senza apportare varianti;
- favorire ed incentivare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente nel capoluogo e nei nuclei frazionali con un contenuto aumento della capacità insediativa, di maggiore intensità negli ambiti già urbanizzati. Dovranno, pertanto, essere definite norme urbanistiche che prevedano modalità di intervento diretto e con ricorso alla stipula di convezioni di urbanizzazione, al fine di incentivare l'interesse dei privati agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione, correlate, da un lato all'esigenza di tutela delle caratteristiche tipologiche del tessuto storico urbano, soprattutto nei centri storici, introducendo requisiti minimali di qualità e norme di carattere premiante per gli interventi di qualità superiore, e, dall'altro, al raggiungimento di obiettivi di riqualificazione ed integrazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie nel territorio comunale;
- migliorare e rendere più efficaci gli interventi di riqualificazione urbana del territorio comunale attraverso il miglioramento e il potenziamento delle dotazioni di infrastrutture e servizi, specialmente a livello del capoluogo e delle frazioni, con particolare attenzione agli spazi pubblici attrezzati e alla creazione di un sistema di parcheggi pubblici a basso impatto ambientale, per recuperare le carenze di dotazione nei periodi di maggior afflusso turistico. Dovranno essere definite norme urbanistiche che introducano meccanismi premianti per i soggetti privati che si impegnano a realizzare tali opere di interesse pubblico e/o a cedere gratuitamente le aree da destinare a standard pubblici;
- Contenere la crescita insediativa all'interno degli ambiti già urbanizzati, anche al fine del contenimento dei costi di costruzione;
- incentivare la fruizione attiva del territorio e di valorizzare le sue peculiarità ambientali e paesaggistiche, agrarie, turistiche, culturali;
- dimensionare le aree a standard di Piano, calcolandole in termini di reale fabbisogno locale ed in applicazione dei Criteri di cui al Capitolo 10.4 del P.T.C., al fine di corrispondere alle effettive esigenze del territorio comunale;
- incentivare le funzioni di presidio nelle aree a vocazione agricola, consentendo sia incrementi insediativi, sia una vasta gamma di destinazioni d'uso (residenziali, produttive, artigianali, commerciali, turistiche), compatibili con il territorio rurale. Al fine di privilegiare gli interventi di recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti dovranno essere definite norme urbanistiche che incentivino la riqualificazione ed il recupero volumetrico dei manufatti degradati esistenti;
- conservazione delle restanti parti del territorio comunale ambientalmente sensibile, in cui è consentito esclusivamente il recupero dell'esistente, specie nei contesti caratterizzati da rilevanti criticità geologiche (Frazione di Arezzo);
- consolidamento del sistema produttivo, turistico-ricettivo e delle attività economiche esistenti sul territorio comunale, definendo norme che favoriscano il mantenimento delle attività esistenti e lo sviluppo di nuovi insediamenti, consentendo, per quanto possibile, l'insediamento di tali attività in qualunque parte del territorio che abbia idonea suscettività di utilizzo in tal senso, purchè dotata di adeguata infrastrutturazione viaria;
- incentivare, attraverso idonee forme premianti, l'utilizzo delle tecnologie per lo sfruttamento delle energie rinnovabili e delle tecniche costruttive per il risparmio energetico;

- Coinvolgere i soggetti attuatori degli interventi nel processo di recupero e valorizzazione degli insediamenti storici.

Art. 5 – Struttura del Piano: elaborati costitutivi

Gli elaborati costitutivi della Struttura del Piano sono:

- Norme di Conformità
 - tav.1 Ambiti di conservazione e riqualificazione scala 1:10.000
 - tav.2 Vobbia, Torre, Selva: Ambiti di conservazione e di riqualificazione scala 1:2.000
 - tav.2C Vobbia, Torre, Selva: Ambiti su catasto scala 1:2.000
 - tav.3 Vigogna, Poggio, Vallenzona, Costa, Piani: Ambiti di cons. e di riqual. scala 1:2.000
 - tav.3C Vigogna, Poggio, Vallenzona, Costa, Piani: Ambiti su catasto scala 1:2.000
 - tav.4 Salata, Casareggio, Caprieto: Ambiti di cons. e di riqualificazione scala 1:2.000
 - tav.4C Salata, Casareggio, Caprieto: Ambiti su catasto scala 1:2.000
 - tav.5 Arezzo, Inseruni, Sarmoria: Ambiti di cons. e di riqualificazione scala 1:2.000
 - tav.5C Arezzo, Inseruni, Sarmoria: Ambiti su catasto scala 1:2.000
 - tav. 6 Noceto, Costa Clavarezza, Alpe: Ambiti di cons. e di riqualificazione scala 1:2.000
 - tav. 6C Noceto, Costa Clavarezza, Alpe: Ambiti di cons. e di riqualificazione scala 1:2.000
 - tav. 7 Sovrapposizione con PTCP – Assetto insediativo locale e SIC scala 1:10.000
 - tav. 8 Sovrapposizione con Piano del Parco dell’Antola scala 1:10.000
 - tav. 9 Sovrapposizione con aree di suscettività al dissesto scala 1:10.000
 - tav.10 Sovrapposizione con la zonizzazione geologica scala 1:10.000
- per gli aspetti geologici:
- tav.1 Carta geologica
 - tav.1a Sezione geologica
 - tav.2 Carta geomorfologica
 - tav.3 Carta idrogeologica
 - tav.4 Carta della franosità
 - tav.5 Carta della suscettività d’uso
 - tav.6 carta M.O.P.S.
 - Normativa geologica

I raggruppamenti di nuclei abitati sopra indicati (tav. da 2 a 6) costituiscono le Unità Territoriali di riferimento per la successiva disciplina.

Art. 6 – Disciplina paesistica di livello puntuale del Piano Paesistico regionale

La Struttura del Piano recepisce ed attua, a livello locale e puntuale, le indicazioni del P.T.C.P. relative all’Assetto Insediativo del Livello locale, in conformità con esse.

Art. 7 – Missione di Pianificazione del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale

Il Piano, in forza delle disposizioni di cui all’art. 25 della L.R. 36/1997 s.m. e dell’art. 9 delle Norme di Attuazione del P.T.C. della Provincia di Genova, recepisce la Descrizione Fondativa dello stesso Piano Territoriale di Coordinamento.

La Struttura del Piano è redatta in coerenza ed al fine dell’attuazione a livello comunale, della Missione di Pianificazione che lo stesso P.T.C. ha assegnato all’Ambito 1.5 Scrivia, nel quale è compreso il territorio di Vobbia, volta, in senso generale, ad azioni di nuova configurazione ed innovazione degli attuali assetti insediativi, infrastrutturali e di servizio che si traduce per i Comuni di versante nella valorizzazione della propria identità, attraverso l’utilizzazione delle

proprie risorse ai fini della fruizione attiva del territorio, della rigenerazione ecologica, dello sviluppo delle attività rurali e dell'inserimento di nuove funzioni, come specificato nello stesso P.T.C., Struttura del Piano, Capitolo 3 – Missioni di Pianificazione.

Art. 8 – Rapporto con la Variante Bacini Padani VBP del PTCp della Provincia di Genova

Il Piano recepisce ed approfondisce la conoscenza dell'assetto idrogeologico definito dalla Variante Bacini Padani del PTCp approvata in data 23 marzo 2011 con l'Accordo di Pianificazione tra l'Autorità di bacino del fiume Po, la Regione Liguria, la Provincia di Genova, nel rispetto della relativa normativa di attuazione. Le norme della VBP prevalgono, nelle loro indicazioni di carattere prescrittivo, sulla disciplina edilizia-urbanistica.

Art. 9 – Rapporto con il Piano del Parco Antola.

Il Piano è redatto in coerenza con il Piano del Parco Naturale regionale dell'Antola approvato con D.C.R. n.42 del 03/08/2001, tenuto conto che tale Piano del Parco , ai sensi dell'art.2 comma 5 della Legge urbanistica regionale l.r.36/97 “vincola nelle indicazioni di carattere prescrittivo , la pianificazione territoriale di livello regionale, provinciale e comunale con effetto di integrazione della stessa e, in caso di contrasto , di prevalenza su di essa”.

L'articolazione degli Ambiti e la relativa disciplina, di cui al Titolo III, Capo II, delle presenti Norme, ne dimostra la compatibilità.

A titolo esemplificativo si riportano le linee d'azione previste Piano del Parco nell'ambito dell'area di sviluppo D2 ricadente nel territorio comunale:

Interventi connessi alla zona D2 “**T.Vobbia e il Castello della Pietra**”

- Completamento dei lavori di realizzazione del parcheggio a servizio dell'area;
- Completamento dei lavori di elettrificazione del Castello e del sentiero di accesso, nonché il recupero del terzo torrione;
- Messa in funzione del centro ristoro, posto all'inizio del sentiero di accesso;
- Allestimento di percorsi didattici in collaborazione con Centro Studi Storici Alta Valle Scrivia;
- Interventi di riqualificazione ambientale dell'area;
- Recupero dei sentieri di collegamento, sull'esempio del già realizzato “Sentiero dei Castellani”, allo scopo di ampliarne l'area di fruizione, in particolare prevedendo il collegamento con il comune di isola del Cantone, attraverso la realizzazione del già progettato “Sentiero della civiltà contadina”;
- Rivalutazione del sito, in abbinamento a quello delle rocche del Reopasso, per le attività di arrampicata, con la realizzazione di una palestra di roccia in accordo con i locali gruppi CAI, provvedendo con apposito Regolamento a disciplinare modalità, periodi per attività e aperture di nuove vie;
- Promozione di eventi culturali e scientifici all'interno del Castello;
- Sistemazione e riempimento degli spazi interni con materiale espositivo e documentale dell'area e del Parco in genere;
- Inserimento del Castello nella Rete Mussale finalizzato ad una sua adeguata promozione.

Art. 10 – Rapporto con il Regolamento Edilizio comunale: sostituzione di norme

Le disposizioni di cui al Titolo I, Capo II, delle presenti Norme, prevalgono su quelle diversamente disposte nel Regolamento Edilizio comunale.

Capo II – Disciplina tecnica generale

Parte I : Tipologie di interventi edilizi ed urbanistici

Art. 11 – Attività urbanistico-edilizia libera

Costituiscono attività edilizia non soggetta a permesso di costruire, né a DIA obbligatoria né a SCIA, purché effettuati nel rispetto delle normative di settore e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni e delle norme dei piani e dei regolamenti attuativi dei parchi:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria come definiti nell'articolo 13;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) gli interventi consistenti in opere temporanee per attività di ricerca in sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agro-silvopastorale, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, nonché l'installazione di coperture stagionali prive di struttura in muratura destinate a proteggere le colture agricole e non costituenti serre;
- e) l'installazione di manufatti connessi allo svolgimento dell'attività di cantiere funzionali ad interventi edilizi già assentiti e da rimuovere ad ultimazione dei lavori, di manufatti diretti a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e da rimuovere al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a tre mesi, nonché l'installazione di manufatti strettamente funzionali all'esercizio dell'attività cantieristica navale aventi altezza non superiore a 4 metri e superficie coperta non superiore a 50 metri quadrati da collocare nelle aree destinate a cantieristica navale e da rimuovere alla conclusione dell'attività;
- f) l'installazione di manufatti leggeri non concretanti volumi chiusi, da utilizzare a fini venatori, denominati "palchi", di cui all'articolo 29, comma 13, della legge regionale 1° luglio 1994, n. 29 (Norme regionali per la protezione della fauna omeoterma e per il prelievo venatorio) e successive modificazioni ed integrazioni, riconducibili all'attività agro-silvo-pastorale;
- g) l'installazione di manufatti leggeri non concretanti volumi chiusi, da utilizzare a fini agro-silvo-pastorali e di fruizione dei parchi e delle aree protette, di osservazione faunistica, di ricerca scientifica e per attività ludiche o didattiche, per i quali la Giunta regionale definisce le caratteristiche dei manufatti, con riferimento in particolare alle dimensioni e ai materiali ammessi per le diverse finalità di impiego, avuto riguardo al contesto paesaggistico dei luoghi;
- h) l'installazione di manufatti o l'occupazione di aree per esposizione o deposito di merci o materiali soggetti a concessione amministrativa per esigenze temporanee di utilizzo del suolo pubblico di durata non superiore ad un anno;
- i) l'installazione di impianti di rilevazione anemometrica destinati a soddisfare esigenze temporalmente circoscritte di durata non superiore a trentasei mesi e da rimuovere comunque al termine della campagna di misurazione.

Art. 12 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni e dei soggetti privati

Ferma restando l'applicabilità delle disposizioni di cui agli articoli 11, 73 bis e 74:

- a) l'approvazione delle opere e interventi pubblici degli enti territoriali a norma della vigente legislazione statale e regionale in materia equivale a rilascio di titolo edilizio;
- b) per le opere pubbliche statali o di interesse statale, da eseguirsi sia da amministrazioni statali sia dagli enti istituzionalmente competenti o dai concessionari di servizi pubblici, l'accertamento di

conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383 (Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale) e successive modificazioni ed integrazioni equivale a rilascio di titolo edilizio.

L'attività edilizia dei soggetti privati, anche su aree demaniali, è subordinata a SCIA, a denuncia di inizio di attività (DIA) o a permesso di costruire nei casi individuati negli articoli 73 bis, 74 e 74bis con esclusione delle attività libere di cui all'articolo 11.

La disciplina delle procedure abilitative per la realizzazione delle infrastrutture per gli impianti di teleradiocomunicazione e per la produzione e distribuzione di energia da realizzarsi a cura dei gestori dei relativi servizi è contenuta nella legge regionale in materia di esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico per le attività produttive, con esclusione della disciplina delle procedure di autorizzazione unica di cui agli articoli 28 e 29 della L.R. 16/2008 e s.m.i..

Art. 13 – Manutenzione ordinaria

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

Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- all'interno degli edifici:
 - a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
 - b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
 - c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
 - d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
 - e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
 - f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico-tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
 - g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
 - h) risanamento o costruzione di vespai;
 - i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare.

- all'esterno degli edifici:
 - a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
 - b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti.
 - c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
 - d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
 - e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili

- o di cavedi, delle pavimentazioni di atrii condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
- f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
 - g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
 - h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
 - i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
 - j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
 - k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
 - l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
 - m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.
 - n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

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

- a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli di teleradio comunicazione purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
- b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili.
- c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

Per le infrastrutture viarie sono comprese nella manutenzione ordinaria le opere di mantenimento, riparazione, ripristino, parziale rinnovamento ed adeguamento necessarie a conservare in efficienza il sistema stradale e le sue pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che non ne comportino modificazioni delle caratteristiche dimensionali e strutturali.

Art. 14 – Manutenzione straordinaria

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

Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
- b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
- c) il rifacimento totale dei manti di copertura , con modifica del tipo di materiale

- esistente, compresa la struttura del tetto;
- d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
 - e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
 - f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione di opere di cui all'art.67 comma 5 della L.R.16/2008;
 - g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm;
 - h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia;

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

- a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
- b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
- c) la realizzazione di basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

Per le infrastrutture viarie sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi eccedenti quelli di manutenzione ordinaria volti a garantire la protezione e la funzionalità delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che richiedono un insieme sistematico di opere anche di natura strutturale purché non comportanti modifiche delle caratteristiche funzionali.

Art. 15 – Restauro

Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'Art. 44, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e s.m. e i., o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.

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

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

Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

- a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
- b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
- d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
- e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
- f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
- g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

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

Art. 16 – Risanamento conservativo

Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'Art. 44, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

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

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

Per le infrastrutture viarie sono compresi nel risanamento conservativo gli interventi eccedenti quelli di manutenzione straordinaria volti al consolidamento statico e all'adeguamento funzionale delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi, attraverso opere di natura strutturale che ne prevedono modificazioni delle caratteristiche e delle dimensioni purché non concretanti realizzazione di nuovi tratti viari.

Art. 17 – Ristrutturazione edilizia

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

- a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'Art. 44;
- b) aumentare il peso insediativo del Piano, nei termini indicati all'Art. 84.

Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

- a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
- b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
 - c1) senza aumento del peso insediativo nei termini indicati dall'articolo 84, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'Art. 44;
 - c2) con aumento del peso insediativo nei termini indicati dall'Art. 84, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'Art. 44;
- d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'Art. 25 ;
- e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;
- f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 21 e, quindi, entro soglie percentuali predeterminate dalla presente disciplina urbanistica in deroga ai parametri urbanistico-edilizi, la cui entità, espressa in superficie agibile (S.A.), non può eccedere il 20 per cento del volume geometrico di cui all'articolo 30.

Art. 17 bis – Requisiti igienico sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico – sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti, laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare, specie per quanto concerne le il repertorio indicato al successivo Art. 106, oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

Art. 18 – Mutamento di destinazione d’uso senza opere edilizie

Si definiscono mutamenti di destinazione d’uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d’uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e s.m. e i..

Per destinazione d’uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di adozione del Progetto Preliminare del Piano o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell’immobile esistente.

Art. 19 – Sostituzione edilizia

Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale, non riconducibili nei limiti di cui all’articolo 10, comma 2, lettera e), e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.

Tali interventi:

- a) sono disciplinati dallo strumento urbanistico generale alla stregua degli interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per l’indice di fabbricabilità o di utilizzazione insediativa, previa definizione dei parametri urbanistico-edilizi e dell’entità dell’eventuale incremento della volumetria esistente ammissibile entro soglie percentuali predeterminate dal presente strumento urbanistico generale nei limiti di cui all’articolo 17, comma 2, lettera f), delle modalità di attuazione e delle prestazioni di opere di urbanizzazione da osservare nella ricostruzione. La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà, ovvero nella zona o ambito omogeneo in cui è localizzato l’immobile originario, o in altra specifica zona o ambito individuati come idonei dallo strumento urbanistico e comunque in conformità alle indicazioni del vigente PTCP;
- b) devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.

Art. 20 – Demolizione senza ricostruzione: conservazione e trasferimento del diritto edificatorio e disciplina di intervento.

Si definiscono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli consistenti nella mera demolizione di una costruzione, della quale è accertata la regolarità edilizia e la consistenza della superficie agibile di cui all’Art. 25, senza successiva immediata ricostruzione a termini dei precedenti Artt. 17 e 19.

Tale intervento determina la salvezza, sino alla adozione di un nuovo Piano urbanistico, del diritto edificatorio acquisito e la sua trasferibilità su lotti compresi in Ambiti ove è ammessa la nuova edificazione, collocati nella stessa Unità Territoriale, così come definita al precedente art. 5, purchè ricadente nello stesso Ambito dell’Assetto Insediativo del PTCP, ove si realizza

l'intervento di demolizione e ad esclusione degli Ambiti AR-CTE, per le finalità e con le modalità disciplinate dal successivo Art. 71.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione, al fine di determinare la salvezza del diritto edificatorio di cui al precedente comma, comporta la redazione e la esecuzione, previa Denuncia di Inizio Attività o rilascio del Permesso di Costruire, di un progetto di sistemazione finale dell'area interessate dalla demolizione del fabbricato preesistente, consono con i caratteri delle aree, anche edificate, poste al contorno, segnatamente per quanto concerne: - la rimozione di tutte le macerie; - la regimentazione delle acque superficiali; - la piantumazione con essenze tipiche dei luoghi; - il ripristino di eventuali percorrenze pedonali/carrabili preesistenti; - il mantenimento della permeabilità del suolo, con divieto di posa in opera di pavimentazioni continue.

Art. 21 – Nuova costruzione ed interventi di trasformazione del territorio

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

- a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze di cui all'Art. 45 ;
- b) gli ampliamenti di edifici esistenti, eccedenti il limite stabilito al precedente Art. 17, comma 2, lett. f);
- c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulotte, campers, case mobili, chioschi, bungalows, container), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
- f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di cui all'art.11 comma 2 lett a) se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

Art. 22 – Ristrutturazione urbanistica

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Parte II: Definizioni dei parametri urbanistico – edilizi

Art. 23 – Superficie territoriale

Comprende l'intera superficie del territorio oggetto degli interventi di livello urbanistico, di cui agli Artt. 76 e 77, con esclusione della superficie interessata dalla viabilità principale pubblica esistente e di previsione.

Art. 24 – Superficie fondiaria

Comprende l'intera superficie del territorio oggetto degli interventi di livello edilizio, di cui agli Artt. 74 e 75, compresa l'eventuale superficie destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dichiarate di interesse generale, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 25/1995.

Art. 25 – Superficie agibile e superficie accessoria

Si definisce superficie agibile (S.A.) 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 turisticoricettive;
- 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 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 interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 47, 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 47, comma 8, quelle interrate 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 47, comma 3, nonché le autorimesse interrate, 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.

Costituiscono superficie accessoria (S.Acc.) da non ricomprendere nella S.A., sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. 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 e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:

- a) i porticati, le tettoie, i poggiosi, 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 comma 2, 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 47, comma 1, nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 47, comma 8.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.

Articolo 26 - Parametro di conversione

Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici edificatori espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie agibile espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.

Art. 27 – Locali interrati

Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, ancorché visibili con il solo fronte di accesso rispetto al terreno sistemato.

Art.28 - omissis

Art. 29 – Superficie netta di vendita

Si definisce Superficie Netta di Vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

Art. 30 – Volume geometrico

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

Art. 31 – Lotto asservibile

Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.

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

Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui è ammessa ove previsto nella disciplina dei singoli Ambiti.

Art. 32 – Indice di utilizzazione insediativa

Si definisce Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati

realizzabili e il lotto asservibile.

In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

Art. 33 – Superficie asservita

Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I..

Per superficie asservita agli edifici esistenti, si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, come superficie asservita si intende la somma tra la superficie coperta, come definita al successivo Art. 34, e la superficie di una fascia di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.

L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori.

Gli asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, conservato ed aggiornato tenuto dal Comune.

Art. 34 – Superficie coperta

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

Non sono considerati, ai fini del computo della superficie coperta, gli elementi di cui al precedente Art. 25, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 35 – Rapporto di copertura

Si definisce rapporto di copertura (R.C.) il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile.

Art. 36 – Distanze

Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione .

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti fuori terra della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i corpi aggettanti (bow window), le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza è quella intercorrente fra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione fuori terra e filo di fabbricazione di un'altra costruzione fuori terra (D);
- b) filo di fabbricazione di una costruzione fuori terra e linea di confine della proprietà (Dc);
- c) filo di fabbricazione di una costruzione fuori terra e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale (articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765)); il confine della strada è quello definito nel testo del decreto legislativo 30 aprile 1992, n.

285 (Nuovo codice della strada) e s.m. e i..

Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'Art. 25, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

Per quanto non disciplinato, valgono le disposizioni del c.c. (Libro Terzo, Titolo II, Capo II, sezione VI)

Art. 37 – Distanze da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione, la distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti di edifici frontistanti, è stabilita secondo i seguenti criteri:

1. per interventi ammessi all'interno degli Ambiti di cui agli Artt. 88 nel rispetto degli allineamenti planoaltimetrici degli edifici esistenti ovvero quella media tra le pareti perimetrali degli edifici posti entro 10 mt. dalle pareti perimetrali delle nuove costruzioni da realizzare, e comunque non inferiore a quella stabilita dall'art.873 del c.c. pari a 3 metri, ed a condizione che sia dimostrata l'esistenza dei requisiti di illuminazione naturale e di aerazione dei locali stabiliti nella manualistica in materia di igiene edilizia;
2. per interventi da realizzarsi in tutti gli altri Ambiti, 10 metri.

Per quanto non disciplinato nel presente articolo, valgono le disposizioni del c.c. (Libro Terzo, Titolo II, Capo II, sezione VI)

Art. 38 – Altezza

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

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

- i tamponamenti orizzontali di copertura e solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 cm., fino ad un massimo di 25 cm. per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 cm. per i solai intermedi;
- i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

Art. 39 – Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive

L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza, o a funzioni ad essa assimilabili e attività turistico-ricettive, è stabilita secondo i seguenti criteri:

1. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sino alla ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 17 ed a quelli dell'art. 18, da eseguirsi all'interno degli Ambiti di cui agli Artt. 89, 90, 92, 93, 94, 95, possono essere mantenute le altezze interne esistenti, semprechè venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto; nel caso di realizzazione o sostituzione di nuovi solai non è consentito il superamento dell'altezza interna di 2,55 metri per i locali abitabili e di 2,40 metri per gli spazi accessori e di

servizio; a tal fine il progettista provvede a redigere la dichiarazione che attesta la conformità del progetto alle altre norme di natura igienico sanitaria prescritte dal Regolamento Edilizio, o, in alternativa, deve essere allegato il parere della ASL competente.

2. Negli interventi di nuova costruzione realizzabili in tutti i restanti Ambiti, è stabilita una altezza interna non inferiore a 2,55 metri per i locali abitabili e di 2,40 metri per gli spazi accessori e di servizio.

In tutti gli Ambiti in cui è articolato il territorio, per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti e di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta è fissata in 2,10 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,00 metri per i locali accessori e di servizio; l'altezza della parete verticale minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio; il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.

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

Art. 40 – Linea di gronda

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

Art. 41 – 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 1,00 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

Art. 42 – Locali tecnici

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

Art. 43 – Sagoma

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

Art. 44 – Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

- a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri costruttivi, funzionali ed architettonici che ne consentono la qualificazione in base alle destinazioni d'uso (quali ad esempio edificio residenziale, fabbricato industriale, edificio rurale, edificio specialistico) ed alla sua evoluzione nel tempo;
- b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la conformazione della copertura, le

dimensioni in pianta ed elevazione, la disposizione delle bucatore, i materiali e gli elementi costruttivi, strutturali e morfologici funzionali all'uso;

- c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti murarie, in pietra e laterizi, rispetto a quelle lineari, in legno, ferro o in cemento armato.

Art. 45 – Pertinenze di un fabbricato.

Le pertinenze di un fabbricato, diverse da quelle di cui al successivo Art. 46, sono i manufatti aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone e gli impianti, che come tali non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile a norma dell'articolo 25, destinati al servizio esclusivo del medesimo fabbricato.

Detti manufatti sono caratterizzati da:

- a) mancata incidenza sul peso insediativo di cui all'Art. 84 ;
- b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
- c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
- d) individuabilità fisica e strutturale propria;
- e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti , a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi , nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione, arredo e recinzione.

Il Piano stabilisce, per ciascun Ambito nel quale si articola il territorio, le condizioni, i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze, le cui dimensioni ove si tratti di volumi chiusi non possono eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 30, né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

Art. 46 – Costruzioni pertinenziali rurali: legnaie, depositi attrezzi, rimesse mezzi agricoli, serre, tettoie.

Le costruzioni necessarie per lo svolgimento delle attività rurali, anche se svolte a carattere familiare, sono ammesse su tutto il territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di cui ai successivi Artt. 88, 96, 97, 98 ed a condizione che non determinino situazioni contrarie all'igiene del territorio edificato, previo rilascio del necessario permesso di costruire e con pagamento, fatti salvi i casi di riduzione o esonero disciplinati dalla vigente legislazione in materia, del contributo di costruzione di cui alla L.R. 25/1995, prescritto per le destinazioni d'uso di cui all'art. 7, comma 1, lett. f), della medesima legge regionale, per le costruzioni di cui ai successivi punti 1, 2, 3, 4 mentre le costruzioni di cui al punto 5 sono soggette a D.I.A..

Trattandosi di nuove costruzioni esclusivamente finalizzate al supporto allo svolgimento delle attività rurali, sono dimensionate dal Piano in base alle esigenze d'uso e non con il rapporto dimensionale di cui al predetto Art. 45, comma 4, e nelle nuove costruzioni ammesse dal Piano, la relativa superficie coperta di seguito indicata, è aggiuntiva rispetto alla superficie coperta massima ammessa nel lotto di edificazione.

Il ricorso a tale facoltà è “una tantum” per fabbricato o terreno di cui costituiscono pertinenza, e consente di accorpate al massimo due tipologie d'uso per una superficie coperta massima di 21mq.

Ferme restando le distanze disciplinate al precedente art. 37, le dimensioni massime ammesse, le destinazioni d'uso, le caratteristiche stereometriche, il posizionamento ed i materiali utilizzabili, sono i seguenti:

1. **legnaie:** - superficie coperta max. 21 mq; - deposito chiuso per legna da ardere; - altezza media interna 2,30 mt; - in aderenza ad edifici, con unica falda, oppure isolate con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; - struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno, copertura in tegole marsigliesi rosse o scandole in legno, serramenti ciechi in legno.
2. **depositi attrezzi:** - superficie coperta max. 21 mq; deposito chiuso di attrezzi manuali/meccanici ed utensili; - altezza media interna 2,30 mt; - in aderenza ad edifici, con unica falda, oppure isolati con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno, copertura in tegole marsigliesi rosse o scandole in legno, serramenti ciechi in legno.
3. **rimesse mezzi agricoli:** - superficie coperta max. 21 mq; locale chiuso per ricovero macchine agricole; - altezza massima interna 4,00 mt; - in aderenza ad edifici di altezza maggiore, con unica falda, oppure isolati con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; - struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno, copertura in tegole marsigliesi rosse o scandole in legno, serramenti in legno.
4. **serre:** - superficie coperta max. 9 mq all'interno degli Ambiti del territorio; locale chiuso che determina un ambiente artificiale idoneo per le coltivazioni agro-floro-vivaistiche; - altezza media interna 2,30 mt ; in aderenza ad edifici e con falda unica negli Ambiti del territorio edificato ed isolate con copertura a due falde negli Ambiti del territorio rurale; - struttura metallica e tamponamenti, compresa la copertura, in vetro o policarbonato alveolare.
5. **tettoia:** - larghezza massima 3 mt e lunghezza massima 5 mt; - spazio coperto privo di tamponamenti perimetrali, salva la parete cui viene addossata; - altezza media interna 2,30; - in aderenza a pareti di edifici o a muri di altezza maggiore, con una sola falda, oppure isolata con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; - struttura portante verticale e orizzontale in legno, copertura in tegole tipo marsigliesi rosse o scandole in legno.

Possono essere realizzate costruzioni unitarie, la cui superficie coperta non può eccedere comunque i 21 mq. all'interno delle quali possono essere collocate legnaie, depositi attrezzi e rimesse mezzi agricoli. Negli ambiti ARC TE e AR TR sono ammesse nuove costruzioni di pertinenza rurale di superficie superiore a 21 mq fino a un limite massimo di 50 mq subordinate all'asservimento del terreno necessario sulla base dell'I.U.I. per la destinazione artigianale indicato nella disciplina specifica dell'ambito, senza obbligo di reperire il lotto minimo. Sono escluse dalla predetta superficie complessiva serre e tettoie da realizzare nei limiti sopra indicati.

Art. 47 – Parcheggi privati.

Negli edifici di nuova costruzione, aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile, e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e s.m. e i.la realizzazione di parcheggi privati alla costruzione medesima, nella misura minima di 35 mq. ogni 100 mq. di superficie agibile S.A come definita dall'Art. 25 e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

La realizzazione dei parcheggi privati di cui al comma 1, purchè non eccedenti le dimensioni e le quantità minime ivi prescritte, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purchè entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento, a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o

aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione di pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.

Le dimensioni dei parcheggi pertinenziali realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni e dei parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2, non devono eccedere la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra. Tali parcheggi sono esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione.

La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 in eccedenza alle dimensioni e alle quantità minime ivi prescritte ovvero la realizzazione di quelli di cui al comma 1 che si intendano eseguire in assenza di atto di asservimento è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni. Il Comune, con apposito atto deliberativo, può fissare valori maggiorati rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il piano individua aree di particolare complessità in cui è obbligatorio realizzare parcheggi pertinenziali legati all'unità immobiliare dal vincolo di cui al comma 2 rispetto ai quali vale quanto previsto nel comma 4.

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

La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla normativa regionale in materia.

La realizzazione di strutture ricettive alberghiere di nuova costruzione comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.

La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è determinata dalla disciplina dei relativi ambiti.

Art. 48 – Soppalchi.

Nei locali aventi altezze interne superiori alle minime stabilite dal Piano di cui all'Art. 39, è consentito, sempreché non ostino vincoli di carattere artistico, storico o monumentale, nonché

norme specifiche per particolari destinazioni d'uso, ridurre le altezze di tali locali sino al massimo del 50% della relativa superficie agibile o accessoria, mediante interposizione di solai parziali.

Nel caso in cui gli spazi soprastanti tali nuovi solai risultino di altezza media inferiore a 2,00 m, gli stessi possono essere utilizzati solo come spazio tecnico; ove l'altezza sia uguale o maggiore di 2,00 m possono essere utilizzati come ripostigli relativi alle unità immobiliari sottostanti ovvero come ulteriore superficie accessoria.

Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nell'ipotesi di soppalchi parziali, a balcone, con funzione di passaggio e profondità inferiore a 1,40 m comprensiva della profondità delle scaffalature, in locali non destinati ad abitazione.

La superficie degli spazi ricavati nelle ipotesi di cui ai commi 2 e 3 non concorre alla formazione della S.A..

Nei locali di abitazione è ammessa, senza titolo edilizio, la realizzazione di soppalchi di arredo, non tamponati, facilmente amovibili, anche posti su diversi livelli, a condizione che non occupino più di 1/3 della superficie agibile.

Art. 49 – Verande.

Le verande sono strutture leggere chiuse atte a proteggere dagli agenti atmosferici gli edifici a destinazione residenziale o turistico ricettiva.

Le verande sono ammissibili alle seguenti condizioni:

1. Non devono interessare i manufatti rurali di valore storico indicati nel Repertorio dei Tipi Edilizi da conservare;
2. Devono essere realizzate con materiali confacenti alle caratteristiche degli edifici nei quali sono inserite ai sensi del precedente Art. 44, con esclusione delle strutture in metallo anodizzato, argento e oro, e verniciato in colore bianco o colori sgargianti; sono da presciversi, invece, le strutture in legno trattato per esterni, con impregnate scelto nella gamma delle essenze locali, oppure le strutture metalliche verniciate in colore marrone testa di moro, verde scuro, grigio antracite;
3. Il manto di copertura deve essere realizzato con lo stesso materiale della copertura dell'edificio nel quale sono inserite; in alternativa possono essere coperte con tegole marsigliesi, vetri o con lastre in policarbonato alveolare trasparente; l'inclinazione delle falde non deve essere inferiore al 15%;
4. Devono avere i requisiti della pertinenzialità di cui all'Art. 45, e come tali la loro realizzazione non costituisce nuova costruzione, ai sensi del precedente Art. 21 delle presenti Norme;
5. L'altezza media interna delle verande non può essere superiore a 2,35 m;
6. Le verande devono essere dotate di aperture di dimensioni tali da assicurare un idoneo ricambio d'aria e non potranno essere utilizzate per la sistemazione di banchi da fuoco, cucinini, o servizi igienici, né possono essere considerate locali abitabili ai sensi delle presenti Norme.
7. Per la loro realizzazione è obbligatoria la preventiva presentazione al Comune della D.I.A., di cui al successivo Art. 74 delle presenti Norme.

Art. 50 – Impianti tecnologici a rete e puntuali locali.

Si tratta di tutte le costruzioni, le installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative alla distribuzione dell'acqua ed alla successiva raccolta e depurazione, dell'energia elettrica

comprese le relative cabine di trasformazione e gli impianti della pubblica illuminazione, del gas compresi i relativi eventuali serbatoi di stoccaggio locale, alle telecomunicazioni, alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti, destinati a servire direttamente il territorio comunale.

Le relative opere edilizie ed impianti sono ammesse su tutto il territorio comunale, con le seguenti condizioni esecutive:

- le costruzioni devono conformarsi alle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici circostanti, ai sensi del precedente Art. 44 delle presenti Norme, ed in assenza, ai caratteri dell'ambito di Piano in cui si collocano, mediante la realizzazione di opere aggiuntive per la mitigazione della visibilità, al fine di assicurare il migliore inserimento nel paesaggio;
- gli apparati tecnologici a vista ed i relativi supporti strutturali, devono essere tinteggiati con tonalità che si armonizzino e si confondano nel paesaggio in cui si inseriscono;
- ove sia necessario eseguire scavi per la posa in opera di condotte, il terreno deve essere successivamente ricomposto con il rispetto dell'andamento originario e l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica, ed dove tali scavi interessino aree urbane pavimentate, devono essere ricostruite le pavimentazioni nel rispetto della specifica disciplina dell'Ambito relativa alle sistemazioni delle aree scoperte;
- è ammessa la realizzazione di strade di servizio agli impianti le cui caratteristiche di gestione lo richiedano, con fondo sterrato e di larghezza non superiore a 3 metri, dotate delle necessarie opere per la raccolta e la regimazione delle acque superficiali.

Art. 51 – Reti ed impianti tecnologici speciali

Si tratta di tutte le costruzioni, le installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative a reti ed impianti principali di conduzione, produzione e trasformazione energetica e di segnali per radiotelecomunicazioni, quali elettrodotti, condotte idrauliche di grande portata, oleodotti, metanodotti, impianti eolici, antenne e ripetitori di segnale non a carattere meramente locale.

Le relative opere edilizie ed impianti sono tassativamente vietate all'interno degli Ambiti relativi al territorio edificato, di cui ai successivi Artt. 88, 89, 90, 91 e 92 delle presenti Norme, in quanto ambientalmente incompatibili, mentre possono essere realizzate e mantenute negli altri Ambiti, subordinatamente a specifiche valutazioni di sicurezza e di impatto ambientale quando prescritto dalla vigente legislazione in materia.

Parte III: Classificazione delle destinazioni d'uso

Art. 52 – Destinazione d'uso residenziale.

Appartengono a tale destinazione d'uso la residenza stabile e temporanea, nonché le residenze di tipo specialistico riservate a particolari categorie di utenti (ostelli per studenti, case di riposo per anziani, abitazioni di custodi).

Art. 53 – Destinazioni d'uso compatibili con la residenza.

Sono quelle attività, abitualmente presenti all'interno dei fabbricati a dominante funzione abitativa, che utilizzano singole unità immobiliari, in assenza di necessità di sostanziali modifiche dell'organismo edilizio e della sua composizione funzionale e che sono proprie del tessuto edificato, quali pubblici esercizi ed esercizi commerciali di vicinato, uffici privati, agenzie assicurative, di viaggio, immobiliari, sportelli bancari, uffici per servizi pubblici, sedi di associazioni, biblioteche o musei, locali di pubblico spettacolo ed intrattenimento, attività

artigianali di servizio e di produzione di contenute dimensioni, strutture per ricettività alberghiera ed extra alberghiera.

Sono altresì funzioni compatibili con la residenza quelle che svolgono compiti servili a tale funzione, quali i parcheggi auto singoli o condominiali, le cantine, i locali tecnici e i volumi accessori, costruzioni pertinenziali rurali, nei termini del precedente art. 46, usualmente assimilabili alle pertinenze dell'abitazione oltre che le aree cortilizie, i giardini, i parchi privati e le aree attrezzate e strutture sportive di uso privato.

Art. 54 – Destinazione d'uso produttiva artigianale.

Comprende tutte le attività inerenti la produzione di beni e servizi e segnatamente le attività artigianali che richiedono edifici integralmente dedicati a tale uso, con presenza o meno dell'alloggio di custodia o del proprietario dell'azienda e relativi depositi e magazzini;

Art. 55 – Destinazioni d'uso compatibili con quella produttiva artigianale.

Sono funzioni compatibili l'eventuale commercializzazione delle merci e dei prodotti e di generi ad esse attinenti, gli uffici, pubblici esercizi, impianti tecnologici, i parcheggi all'aperto e le autorimesse.

Art. 56 – Destinazione d'uso commerciale.

Esercizi di vicinato che svolgono attività di limitata o minuta superficie impegnata, connesse strettamente al tessuto edificato ed a esso pertinenti, di cui costituiscono l'indispensabile corollario.

Si applicano le disposizioni di cui alla legislazione regionale vigente ed alle delibere regionali in materia di "determinazione degli indirizzi e dei criteri commerciali e di urbanistica – commerciale, ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114".

Art. 57 – Destinazioni d'uso compatibili con quella commerciale.

Sono funzioni compatibili la destinazione d'uso commerciale nei termini di cui sopra, i locali per attività ricreative e di pubblico spettacolo e locali pertinenti, i locali destinati a svolgimento di servizi a gestione pubblica e privata, uffici, i parcheggi all'aperto e le autorimesse

Art. 58 – Destinazione d'uso turistico e ricettiva.

Tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie rubricate alle Leggi Regionali vigenti in materia di cui in particolare sono ammessi nel territorio le seguenti tipologie:

- strutture ricettive alberghiere: alberghi tradizionali;
- altre strutture ricettive: casa per ferie, ostelli, rifugi alpini ed escursionistici, affittacamere, agriturismo, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, appartamenti ammobiliati ad uso turistico, aree di sosta.

Art. 59 – Destinazioni d’uso compatibili con quelle turistico e ricettive.

Sono comprese per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi auto, e le strutture tecniche di pertinenza all’attività.

Art. 60 – Destinazione d’uso agro-silvo-pastorale produttiva.

Comprende le attività primarie di utilizzo del suolo agricolo condotte sia in forma intensiva con collocazione economica della produzione che, volte all’autoconsumo familiare in forma continuativa, con impiego di strutture per il deposito e la prima lavorazione dei prodotti, dei mezzi d’opera, la custodia e gli allevamenti degli animali..

Sono comprese altresì le abitazioni dei conduttori, laddove le modalità di esercizio dell’attività ne richieda la presenza all’interno del fondo e quelle strutture aziendali che vengono destinate, in conformità alle leggi vigenti, all’attività agrituristica (L.R. 33/96); quali:

- superfici coperte e scoperte di servizio all’attività per deposito mezzi d’opera, materiali di consumo, scorte vive e morte, irrigazione e impianti tecnici di servizio.
- abitazione dei conduttori del fondo agricolo
- attività agrituristiche in conformità alle leggi vigenti in materia
- costruzioni pertinenziali rurali, nei termini del precedente art. 46;
- fienili
- stalle e ricoveri di animali da cortile

Art. 61 – Destinazioni d’uso compatibili con quella agro-silvo-pastorale produttiva.

Comprendono le strutture leggere non ricettive per il sostegno alle attività escursionistiche e gli appostamenti fissi e temporanei per la caccia.

Art. 62 – Destinazione d’uso per servizi pubblici e privati convenzionati.

Sono comprese tutte le superfici destinate alle funzioni definite quale “standard urbanistico” dal D.M. 02.04.1968, n° 1444, le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l’erogazione di servizi alla collettività, ivi compresi le dotazioni per i servizi religiosi di cui alla L.R. 4/1985:

Sono altresì comprese le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica.

Sono compresi altresì le attività ricreative, all’aperto e non, di pubblico spettacolo e locali pertinenti.

Sono compresi, infine, gli impianti tecnologici, i servizi a rete (artt. 50 e 51) e gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti e la raccolta differenziata.

Art. 63 – Destinazioni d’uso compatibili con i servizi pubblici e privati convenzionati

Comprendono i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato, gli eventuali alloggi funzionali alla conduzione del servizio, sedi di associazioni sportive e culturali.

TITOLO II – DISPOSIZIONI PER LA GESTIONE E L’ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo I: Gestione del Piano

Art. 64 – Conferenza del Piano.

Al fine del controllo, dell’attuazione e della verifica di adeguatezza del Piano è istituita la Conferenza del Piano, presieduta dal Segretario Comunale o un suo delegato, in qualità di figura apicale dell’Amministrazione, dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico comunale e da un Funzionario della Provincia di Genova, Direzione pianificazione generale e di bacino – Servizio Pianificazione Generale.

La Conferenza si riunisce su convocazione del Segretario Comunale e svolge attività tecnica istruttoria sui seguenti argomenti:

1. verifica dello stato di attuazione del Piano;
2. verifica dell’adeguatezza del Piano rispetto alle esigenze espresse dal territorio, alle normative sopravvenute ed alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale, formulando il relativo parere tecnico per le conseguenti determinazioni dell’Amministrazione;
3. istruttoria dei progetti di intervento non conformi al Piano, in applicazione del successivo Art. 70, formulando il parere tecnico ivi previsto;
4. esame delle proposte di Accordo di cui al successivo Art. 68, per la determinazione del contenuti discrezionali di provvedimenti del Comune che riguardino la gestione e l’attuazione del Piano, formulando il parere tecnico ivi indicato;
5. formulazione di pareri in merito all’applicazione del Piano ed alla corretta interpretazione della relativa disciplina;
6. stima del valore della S.A. di cui al successivo Art. 72, comma 3;
7. stima del valore delle aree e delle opere di urbanizzazione prescritte dal Piano, non cedute e non realizzate da parte del soggetto proponente di interventi edificatori, al fine della determinazione del corrispondente valore economico che deve essere versato al Comune in aggiunta al contributo di urbanizzazione dovuto, nel caso di cui al successivo Art. 83;
8. pubblicità del Registro di cui al successivo Art. 71;
9. Rilevazione degli impatti significativi dell’attuazione del piano sull’ambiente e verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati/attività di monitoraggio.

In esito alla stessa è predisposto il Rapporto sullo stato di attuazione del Piano, contenente l’indicazione dell’attività edilizia che si è svolta nel Comune, la valutazione dell’adeguatezza del Piano e la segnalazione delle eventuali criticità riscontrate, al fine dell’assunzione delle relative azioni correttive, nonché, in particolare, alla determinazione del valore della S.A. di cui al successivo Art. 72, comma 3.

Il Rapporto è pubblico, e resta in visione presso la Segreteria Generale del Comune.

Art. 65 – Art. 66 – Art. 67 – Art. 68 – Art. 69 – omissis

Art. 70 – Ammissibilità di interventi edilizi ed urbanistici non conformi alle disposizioni del Titolo III.

Gli interventi edilizi ed urbanistici non conformi alle disposizioni del Titolo III delle presenti Norme, ma che si attuano in applicazione delle disposizioni di cui all’Art.1, fermo restando la flessibilità di cui all’Art.109, possono essere realizzati con le seguenti modalità:

1. La proposta di intervento deve essere corredata dal relativo progetto e da un Atto Unilaterale d'Obbligo alla sottoscrizione della pertinente Convenzione attuativa, tra quelle di cui al Capo II del Titolo II;
2. La proposta di intervento è presentata al Comune, che provvede ad iscriverla all'esame della successiva Conferenza del Piano;
3. In sede di Conferenza del Piano è effettuata la valutazione della congruità dell'intervento rispetto alle disposizioni di cui al Titolo I delle presenti Norme, l'accertamento della non conformità alle disposizioni di cui al Titolo III, nonché la valutazione della congruità delle prestazioni previste a carico del soggetto attuatore nella bozza di Convenzione attuativa.

Art. 71 – Registro della superficie agibile degli immobili demoliti: conservazione e trasferibilità.

La S.A. che viene demolita, in applicazione degli Artt. 20 e 78 delle presenti Norme, o non è integralmente ricostruita in applicazione delle pertinenti disposizioni del Piano, è conservata, previa verifica dell'adempimento delle condizioni di cui al precedente Art. 20, comma 3, sino alla adozione del nuovo Piano Urbanistico comunale, e può essere trasferita a favore di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente collocati nella stessa Frazione ove si realizza l'intervento di demolizione ovvero nella stessa Unità Territoriale, così come definita al precedente art. 5, purchè ricadente nello stesso Ambito dell'Assetto Insediativo del PTCP e, limitatamente a quella proveniente dal predetto Art.78, anche per interventi di nuova costruzione ove ammessi dal Piano.

Ai fini dianzi indicati, è istituito presso l'Ufficio Tecnico comunale un apposito Registro dei diritti edificatori derivanti dalle demolizioni di S.A., ove è annotato il soggetto titolare del diritto, gli estremi del titolo abilitativo che ha disposto la demolizione senza ricostruzione o la parziale ricostruzione (D.I.A. o P.C.), la particella catastale, la S.A. oggetto di demolizione, la comunicazione di avvenuta demolizione della S.A. iscritta nel registro, il soggetto divenuto titolare del diritto di edificazione e di trasferimento della S.A. per effetto di atto di compravendita regolarmente registrato, gli estremi del titolo abilitativo alla ricostruzione della S.A. demolita e le eventuali volture dello stesso titolo, la cancellazione della S.A. dal Registro in occasione della comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il Registro è pubblico e consultabile con le modalità della L. 241/1990; in occasione della Conferenza di Piano, il Comune rende nota l'entità della S.A. demolita e trasferibile per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 72 – Edificabilità integrativa a disposizione del Comune.

Il Comune, al fine della massima attuazione del Piano e della realizzazione delle correlative opere di urbanizzazione, dispone di una edificabilità integrativa rispetto a quella ordinaria indicata dal Piano ed utilizzabile con le modalità di seguito specificate.

La predetta edificabilità integrativa è correlata ai terreni di proprietà comunale liberi da asservimenti alla data di approvazione del Piano, corrispondenti a una superficie totale di 345 ha, come individuati nella Tav.10 della D.F., ai quali è assegnato un Indice di Utilizzazione Insediativa I.U.I. pari a 0,005 mq/mq per complessivi 17.250 mq di S.A. a disposizione del Comune.

Il valore a mq di S.A. che viene concessa è stabilito con Deliberazione della Giunta Comunale alla fine di ogni anno, assumendo a riferimento il costo medio delle opere di urbanizzazione (primaria

e secondaria) che si sono realizzate nel Comune durante lo stesso anno, sia in occasione di interventi pubblici che di opere realizzate in forza delle Convenzioni di cui al Titolo II, Capo II delle presenti Norme; in assenza di opere realizzate, la determinazione del valore a mq di S.A., è stabilita in applicazione del più aggiornato prezziario delle opere pubbliche della Regione Liguria; il corrispondente importo non è scomputabile dalla quota per opere di urbanizzazione, di cui all'art. 2, 1 comma, lett. a), della L.R. 25/1995.

I proventi delle concessioni di S.A. sopra indicate, sono versati in un capitolo di entrata vincolato del bilancio comunale, e sono destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed all'acquisizione delle aree eventualmente necessarie.

La predetta edificabilità integrativa è prevista unicamente: - a) per consentire l'ampliamento delle costruzioni esistenti oltre i limiti percentuali stabiliti in assenza di asservimento di terreno; -b) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni, negli Ambiti a ciò destinati e per le destinazioni d'uso ammesse, nel caso in cui il soggetto avente titolo non disponga della superficie agibile necessaria per realizzare una costruzione con le caratteristiche dimensionali ottimali indicate dal Piano; in tali casi il Comune concede la S.A. residua necessaria, previa stipula della pertinente Convenzione di cui al successivo Capo II – Attuazione del Piano.

Tavola Sinottica delle modalità di trasferimento della S.A.

Interventi per cui recupero di S.A. Ambiti del P.U.C.	Demolizione senza ricostruzione (art. 20)	Cessione gratuita di fabbricati ed aree per ragioni di pubblica utilità (art. 78)	Trasferimento dall'Ambito AC TR (art.92)	Edificabilità integrativa a favore del Comune (art. 72)
AR TE	Ampliamenti oltre il 10% della S.A. esistente e oltre 20% della S A per turistico ricettivo	Ampliamenti oltre il 10% della S.A. esistente e oltre 20% della S A per turistico ricettivo	Ampliamenti oltre il 10% della S.A. esistente e oltre 20% della S A per turistico ricettivo	Ampliamenti oltre il 10% della S.A. esistente e oltre 20% della SA per turistico ricettivo
ARO TE	Ampliamenti oltre il 10% della S.A. esistente e oltre 20% della S A per turistico ricettivo	Ampliamenti oltre il 10% della S.A. esistente e oltre 20% della S A per turistico ricettivo Nuove costruzioni nel rispetto dei parametri stabiliti	Ampliamenti oltre il 10% della S.A. esistente e oltre 20% della S A per turistico ricettivo Nuove costruzioni nel rispetto dei parametri stabiliti	Ampliamenti oltre il 10% della S.A. esistente e oltre 20% della S A per turistico ricettivo Nuove costruzioni nel rispetto dei parametri stabiliti
ARC TE	-----	Nuova costruzione nel rispetto dei parametri urbanistici e paesistici stabiliti	Nuova costruzione nel rispetto dei parametri urbanistici e paesistici stabiliti	Nuova costruzione nel rispetto dei parametri urbanistici e paesistici stabiliti
AR TR	-----	Nuova costruzione nel rispetto dei parametri urbanistici e paesistici stabiliti	Nuova costruzione nel rispetto dei parametri urbanistici e paesistici stabiliti	-----

Art. 73 – Delimitazione del centro abitato/edificato.

Il Piano definisce il limite del centro abitato, ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada emanato con D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m., corrispondente all'estensione degli Ambiti di cui agli Artt. 88, 89, 90, 91 nonché a quella degli Ambiti di cui all'Art. 96 comprese o in contiguità con i predetti Ambiti.

La delimitazione suddetta ha anche effetti di perimetrazione del centro edificato, ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971 e di centro abitato ai fini della L.R. n. 9/1993 e s.m. ivi comprese le relative applicazioni nella pianificazione di bacino, e della L. 765/1967, per quanto applicabili.

Capo II: Attuazione del Piano

Art. 73bis - Interventi urbanistico-edilizi soggetti a SCIA

Sono soggetti a SCIA di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modificazioni ed integrazioni, con contestuale possibilità di inizio dei lavori dalla data di presentazione, i seguenti interventi, purché conformi alla disciplina della strumentazione urbanistico-territoriale e del regolamento edilizio vigenti e/o operanti in salvaguardia e delle normative di settore, fra cui quelle igienico-sanitarie, ambientali, di sicurezza e di prevenzione incendi, fermo restando l'obbligo di corredare la SCIA delle prescritte autorizzazioni, pareri od altri atti di assenso comunque denominati, ove gli interventi interessino aree od immobili sottoposti a vincoli paesaggistici, culturali o ambientali, nonché del versamento del contributo di costruzione ove previsto:

- a) l'installazione di manufatti leggeri, diversi da quelli di cantiere, di qualunque genere e destinazione d'uso purché non infissi stabilmente al suolo e finalizzati a soddisfare dimostrate esigenze temporalmente circoscritte di durata non superiore a un anno;
- b) le opere da realizzare all'interno delle unità immobiliari o dell'edificio sempreché non interessino gli elementi strutturali portanti dell'edificio e non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e mutamenti della destinazione d'uso;
- c) la manutenzione straordinaria come definita dall'articolo 14, sempreché non comportante alterazione della volumetria dell'edificio o della superficie agibile delle singole unità immobiliari esistenti, della sagoma dell'edificio, né modifiche delle caratteristiche tipologiche;
- d) il restauro e il risanamento conservativo, come definiti dagli articoli 15 e 16, non comportanti modifiche all'esterno dell'edificio, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni ed il ripristino dei caratteri architettonici originari e non comportanti modifiche della destinazione d'uso dell'intera costruzione;
- e) la ristrutturazione edilizia, come definita dall'articolo 17, comportante incrementi della superficie all'interno della singola unità immobiliare con eventuale modifica della disposizione delle bucaure, ma nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio e non comportante mutamenti della destinazione d'uso;
- f) i mutamenti di destinazione d'uso di aree, di edifici e di unità immobiliari, senza esecuzione di opere edilizie e comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni;
- g) la demolizione senza ricostruzione;
- h) la realizzazione dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 47, comma 3, nonché di parcheggi anche non pertinenziali, purché a raso;

- i) l'esecuzione di opere di sistemazione di aree, ivi comprese quelle ludicoricreative, e di opere di arredo pubblico e privato anche di natura pertinenziale, purché non comportanti creazione di volumetria;
- l) l'installazione di impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili di cui all'Allegato 1 contenente l'elenco degli interventi urbanistico-edilizi soggetti a SCIA. Con deliberazione della Giunta regionale possono essere individuati linee guida e criteri per la realizzazione dei suddetti impianti nonché modificati i parametri ed i requisiti indicati nell'Allegato 1 della L.R.16/2008 e s.m.i. in adeguamento alle disposizioni statali o regionali di settore;
- m) le opere di allacciamento alle reti di distribuzione di telefonia fissa, dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua non di competenza dei soggetti gestori delle reti;
- n) gli scavi e i riempimenti di terreno diversi dalle opere temporanee di cui all'articolo 11, comma 1, lettera c), non preordinati all'esecuzione di opere edilizie.

La SCIA è presentata dal proprietario o da altro soggetto avente titolo e deve essere corredata, oltreché delle dichiarazioni comprovanti la sussistenza dei presupposti e requisiti soggettivi di cui all'articolo 19, comma 1, della l. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, del documento unico di regolarità contributiva (DURC) ove richiesto in base al tipo di intervento dalla vigente normativa in materia. La SCIA è inefficace ove presentata in assenza degli atti prescritti come presupposto per l'esecuzione dei lavori e comunque in assenza del DURC ove prescritto.

Per gli interventi di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), h), m), la SCIA deve essere accompagnata anche da una relazione tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato, che descriva lo stato di fatto dell'immobile oggetto dei lavori, anche mediante documentazione fotografica, e specifichi le opere da compiersi nonché asseveri il rispetto delle norme urbanistico-edilizie, di quelle di sicurezza, di quelle in materia di strutture e di quelle igienico-sanitarie. Per gli interventi di cui al comma 1, lettere f), g), i), è sufficiente produrre a corredo della SCIA l'attestazione di conformità urbanistico-edilizia e alla normativa igienico-sanitaria sottoscritta da tecnico abilitato.

Nel caso in cui l'intervento soggetto a SCIA abbia ad oggetto la realizzazione di parcheggi pertinenziali a norma dell'articolo 47, comma 3, la SCIA deve essere corredata di atto di impegno ad asservire i parcheggi alle singole unità immobiliari, da formalizzarsi mediante atto da trascrivere nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dei lavori, pena l'inefficacia della SCIA.

La SCIA per l'installazione degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili di cui all'Allegato 1, numeri 2, 3, 5, 7, 8, 9, della L.R.16/2008 e s.m.i., deve essere accompagnata da una relazione tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato, e da una rappresentazione grafica che illustri le caratteristiche dell'impianto ed asseveri il rispetto delle norme di sicurezza e delle verifiche tecniche del caso (strutturali, statiche etc.).

Gli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili di cui al comma 1, lettera l), sono ammissibili in tutte le zone urbanistiche del territorio comunale, fatto salvo il rispetto delle limitazioni previste nella vigente disciplina urbanistico edilizia e delle indicazioni contenute nelle linee guida e nei criteri individuati con deliberazione della Giunta regionale. Nelle zone e sugli immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, l'installazione dei ridetti impianti è soggetta all'autorizzazione paesistico-ambientale di cui all'articolo 146 di tale decreto qualora l'intervento interessi immobili vincolati come beni paesaggistici ai sensi dell'articolo 136 del citato decreto nonché immobili vincolati ai sensi dell'articolo 142 del medesimo decreto ricadenti in aree ricomprese nel regime di Conservazione

dell'assetto insediativo del PTCP. Negli altri casi non è richiesta l'autorizzazione paesistico-ambientale qualora l'intervento non alteri l'aspetto esteriore degli edifici in quanto realizzato con le tipologie e le modalità costruttive definite da apposita intesa fra la Regione e la Soprintendenza regionale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Nei casi in cui l'installazione degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili di cui all'Allegato 1 della L.R. 16/2008 e s.m.i. sia soggetta a procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA) o di verifica-screening, la SCIA deve essere corredata dalla relativa pronuncia che è comprensiva della valutazione d'incidenza naturalistico ambientale e dell'autorizzazione paesistico - ambientale rilasciata dalla Regione.

Il proprietario o il soggetto avente titolo a presentare la SCIA, in luogo della possibilità di inizio lavori contestuale alla data di presentazione della stessa, ha facoltà di optare per il differimento dell'efficacia della SCIA al decorso del termine dei trenta giorni per il controllo da parte del Comune e con applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 26, commi 4 e 5 della L.R. 16/2008 e s.m.i..

La SCIA è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni dalla data di presentazione. L'interessato è tenuto a trasmettere al competente ufficio comunale la comunicazione di fine lavori entro sessanta giorni dall'avvenuta ultimazione degli stessi, pena l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria pari a euro 1.033,00. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine, l'interessato è tenuto alla presentazione di una nuova SCIA concernente la parte non ultimata delle opere.

Presso il cantiere deve essere depositata copia della SCIA, dalla quale risulti la data di presentazione, l'elenco degli elaborati di corredo al progetto, l'attestazione del professionista abilitato, il piano di sicurezza, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari per l'efficacia della SCIA medesima.

Art. 74 – Interventi urbanistico-edilizi soggetti a DIA obbligatoria e a DIA alternativa al permesso di costruire

Sono assoggettati a DIA obbligatoria, salvi i casi assoggettati a SCIA di cui all'articolo 73 bis, i seguenti interventi purché conformi alla disciplina della strumentazione urbanistico-territoriale e del regolamento edilizio vigenti od operanti in salvaguardia delle normative di settore, fra cui quelle igienico-sanitarie, ambientali, di sicurezza e di prevenzione incendi:

- a) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, come definiti dagli articoli 15 e 16, comportanti modifiche all'esterno dell'edificio volte all'inserimento o al rinnovo di elementi accessori e degli impianti che siano idonei alla conservazione ed alla funzionalità dell'edificio ed anche rispondenti ai requisiti ed agli standard previsti dalle normative di settore e di risparmio energetico;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 17, comportanti modifiche all'esterno dell'edificio, sempreché puntualmente disciplinate dalla vigente strumentazione urbanistica comunale, ivi compresi la demolizione e successiva ricostruzione nonché gli ampliamenti della volumetria esistente entro soglie percentuali massime predeterminate dalla vigente strumentazione urbanistica comunale o da altre leggi speciali;
- c) le opere di natura pertinenziale come definite all'articolo 45, comportanti creazione di volumetria e sempreché le stesse siano specificamente disciplinate dalla presente disciplina;

soggetti a DIA obbligatoria. Con deliberazione della Giunta regionale possono essere individuati linee guida e criteri per la realizzazione di tali impianti ed essere modificati i parametri e le dimensioni di cui all'Allegato 2 in adeguamento alle disposizioni statali o regionali di settore;

d) la realizzazione degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili di cui all'Allegato 2 contenente l'elenco degli interventi urbanistico edilizi soggetti a DIA obbligatoria. Con deliberazione della Giunta regionale possono essere individuati linee guida e criteri per la realizzazione di tali impianti ed essere modificati i parametri e le dimensioni di cui all'Allegato 2 della L.R. 16/2008 e s.m.i. in adeguamento alle disposizioni statali o regionali di settore;

e) la realizzazione di impianti tecnologici, anche comportanti la realizzazione di volumi tecnici, diversi da quelli al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

f) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria realizzate da privati se specificamente disciplinate dalla strumentazione urbanistica comunale ovvero, in assenza di detta disciplina, se localizzate in aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico dalla strumentazione urbanistica comunale e compatibili con la relativa normativa;

g) la realizzazione di serre e di manufatti accessori funzionali alla conduzione del fondo sempreché tali interventi siano specificamente disciplinati dalla strumentazione urbanistica comunale.

Sono altresì realizzabili mediante DIA alternativa al permesso di costruire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché di nuova costruzione che non siano ricompresi nel comma 1 o che eccedano i limiti ivi previsti purché risultino:

- a) disciplinati da strumenti urbanistici attuativi o piani urbanistici operativi efficaci ovvero regolati da specifiche previsioni di dettaglio contenute nella presente disciplina.
- b) già assentiti sotto il profilo paesistico-ambientale mediante rilascio di autorizzazione a norma dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni alla data di presentazione della DIA.

Gli interventi realizzabili mediante DIA obbligatoria o DIA alternativa al permesso di costruire di cui al presente articolo sono soggetti al contributo di costruzione quando comportino incremento del carico urbanistico o comunque un'incidenza significativa sotto il profilo urbanistico ai sensi dell'articolo 38 della L.R.16/2008 e s.m.i..

La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo che riguardino immobili sottoposti a tutela dei beni culturali e dei beni paesaggistici è subordinata al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione a norma delle disposizioni di legge in materia. L'autorizzazione paesistico-ambientale di cui all'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni non è comunque richiesta per la realizzazione degli interventi che non comportino alterazione dello stato dei luoghi e/o dell'aspetto esteriore degli edifici.

Gli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili di cui all'Allegato 2 della L.R. 16/2008 e s.m.i. sono ammissibili in tutte le zone urbanistiche del territorio comunale, fatto salvo il rispetto delle specifiche limitazioni e condizioni previste nella vigente disciplina urbanistico-edilizia, nelle linee guida e nei criteri individuati con deliberazione della Giunta regionale. Nei casi in cui la realizzazione degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili di cui all'Allegato 2 suddetto sia soggetta a procedura di VIA o di verifica-screening la DIA deve essere corredata dalla relativa pronuncia che è comprensiva della valutazione d'incidenza naturalistico-ambientale, dell'autorizzazione paesistico-ambientale rilasciata dalla Regione e dell'eventuale deroga al vigente PTCP.

Art. 74bis - Interventi soggetti a permesso di costruire

Sono soggetti a rilascio di permesso di costruire gli interventi urbanistico-edilizi diversi da quelli ricadenti nel campo di applicazione degli articoli 11, 73 bis e 74.

Art. 75 – Intervento edilizio convenzionato: convenzione attuativa dello scambio operoso.

Negli ambiti dove il Piano stabilisce le prestazioni obbligatorie per l'integrazione o l'inserimento delle opere di urbanizzazione, eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, necessarie per far fronte all'incremento del peso insediativo ed a pregresse carenze, ovvero per la realizzazione di opere di riqualificazione degli spazi pubblici, ovvero ancora dove la domanda del permesso di costruire deve essere accompagnata da un Atto unilaterale d'obbligo alla stipula di una Convenzione attuativa, valgono le seguenti specifiche disposizioni, in merito ai contenuti di tale Atto che i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a sottoscrivere, nel rispetto di quanto disposto dal D.Lgs. n.162 del 12.4.2006 e s. m. e i. "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori servizi e forniture":

1. specificazione dell'oggetto della Convenzione, da riferirsi alle opere di edificazione di interesse del soggetto proponente e delle relative opere di urbanizzazione stabilite dal Piano;
2. cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione di interesse esclusivo ed, eventualmente, la proposta di aree che possono essere dichiarate dal Comune di interesse generale, agli effetti di cui all'Art. 12, comma 2, della L.R. 25/1995, in quanto corrispondenti a specifici obiettivi di urbanizzazione indicati dal Piano; in luogo alla cessione delle aree al Comune, può essere apposto, qualora richiesto dal Comune, il solo vincolo di uso pubblico, permanente e da trasciversi ai pubblici registri immobiliari a favore del Comune;
3. esecuzione delle relative opere di urbanizzazione, in funzione delle prestazioni obbligatorie indicate dal Piano, ed alla loro cessione al Comune;
4. fissazione dei termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, fermo restando che il termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione non può essere successivo alla ultimazione dei lavori di edificazione di interesse del soggetto proponente;
5. garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione e cessione al Comune delle aree e delle relative opere di urbanizzazione;
6. progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, comprensiva del relativo computo metrico estimativo per la determinazione dei relativi costi di esecuzione;
7. calcolo del contributo di urbanizzazione dovuto al Comune per la realizzazione degli interventi edificatori di interesse del soggetto proponente, con applicazione della tariffa urbanistica di cui all'art. 13 della L.R. 25/1995, aumentata della quota indicata alla voce D2 della relativa tabella comunale;
8. determinazione dello scomputo del costo delle opere di urbanizzazione eseguite da parte del soggetto proponente – comprensivo del valore delle relative aree da cedersi al Comune valutato a prezzo di esproprio in quanto trattasi di aree destinate dal Piano alla realizzazione di pubblici servizi – dagli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune, fino alla concorrenza dell'importo indicato sub S nella tabella comunale relativa alla determinazione della tariffa urbanistica, fermo restando che l'eventuale quota residua del contributo dovuto, in funzione della categoria di destinazione d'uso degli interventi edificatori, è scomputabile soltanto a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione ritenute e dichiarate dal Comune di interesse generale;
9. modalità di controllo, d'intesa con il Comune, della esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione, al fine della successiva cessione al Comune o apposizione del vincolo di uso pubblico;

10. sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione, precisandosi che il mancato rispetto dei termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione o la loro realizzazione con variazioni essenziali rispetto al progetto approvato ed allegato alla Convenzione comporta la decadenza della medesima Convenzione e, quindi, la dichiarazione di decadenza del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di interesse del soggetto proponente;
11. fissazione dei termini entro i quali il Comune deve provvedere al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per gli interventi di edificazione di interesse del soggetto proponente.
12. le ulteriori obbligazioni di cui al successivo Art. 80, per gli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nella zona C del Parco dell'Antola, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 9.14 delle Norme del Piano del Parco e del successivo art. 107bis.

La proposta di Convenzione attuativa avente i contenuti obbligatori dianzi indicati, è approvata con deliberazione della Giunta comunale, è sottoscritta dalle parti ed è trascritta, a cura del soggetto attuatore, nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria, prima del rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edificatori, relativi alla opere di urbanizzazione e di interesse del soggetto proponente.

Nel caso in cui il soggetto proponente non disponga delle aree sufficienti per corrispondere alle prestazioni di urbanizzazione obbligatorie stabilite dal Piano in rapporto al tipo di intervento edificatorio da realizzarsi, secondo la specifica disciplina di Ambito, trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo Art. 83.

Ove il Piano subordina la realizzazione degli interventi ammessi alla stipula della Convenzione attuativa dianzi indicata, ammettendo la realizzazione degli stessi interventi previa Denuncia di Inizio Attività, la Convenzione attuativa deve essere sottoscritta e registrata prima della presentazione della medesima D.I.A..

Art. 76 – Contenuti della variante di specificazione del PUC, ai sensi dell'art. 44, comma 2, della L.R. 36/1997.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi all'interno degli Ambiti di riqualificazione Orientata del Territorio Edificato ARO-TE, di cui al successivo Art 90 sono ammessi con una variante di specificazione del PUC, ai sensi dell'art. 44, comma 2, della L.R. 36/1997, che stabilisce le regole di edificazione e di urbanizzazione.

I contenuti della Variante di specificazione del PUC dell'Ambito, sono:

- a) relazione illustrativa;
- b) documentazione grafica e/o descrittiva delle analisi dello stato di fatto, ivi compresa la verifica della coerenza, sotto il profilo geologico e geotecnico, con le indagini a corredo del P.U.C.;
- c) progetti in scala adeguata che contengano precise indicazioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive idonei a definire gli interventi edificatori previsti, e le reti infrastrutturali, i servizi di urbanizzazione e le opere di riqualificazione dello spazio pubblico da realizzare;
- d) specificazione di dettaglio della disciplina di esecuzione degli interventi;
- e) eventuale suddivisione settori di intervento, con indicazione delle rispettive opere di urbanizzazione da accollare ai soggetti attuatori degli interventi ivi previsti;
- f) lo schema di convenzione attuativa;
- g) l'elenco delle particelle catastali ricomprese nella Variante di specificazione del PUC

La Convenzione Attuativa deve avere i contenuti di cui al precedente Art. 75.

Art. 77 – Progetto Urbanistico Operativo.

Il PUC, su impulso del Comune o di soggetti attuatori privati, può anche essere eccezionalmente attuato negli ambiti di riqualificazione di tipo AR-TE (Art. 89) e ARO-TE (Art. 90), con la formazione di P.U.O, aventi i contenuti di cui all'art. 50 della L.R. 36/97, ove si renda necessario un progetto di assetto delle opere di urbanizzazione che richieda la contestuale dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, da attuarsi mediante diretto rilascio dei titoli abilitativi, ovvero mediante D.I.A. nelle ipotesi di cui all'art. 74, comma 2, ovvero mediante preventiva sottoscrizione della convenzione attuativa di cui al precedente Art. 75.

Art. 78 – Cessione gratuita di fabbricati ed aree per ragioni di pubblica utilità: incentivi premianti art. 32 L.R. 36/1997.

Al fine di attuare le previsioni relative alle aree ed alle attrezzature per i servizi di urbanizzazione e per la viabilità previsti dal Piano o per l'adeguamento delle infrastrutture ed attrezzature esistenti, ove sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di fabbricati o aree di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa alla acquisizione bonaria o all'eventuale procedimento espropriativo, la Ditta intestataria convenga con il Comune, mediante stipula della Convenzione, la cessione gratuita degli immobili necessari.

In caso di cessione di fabbricati, viene riconosciuta a favore della proprietà cedente, una potenzialità edificatoria di entità pari alla S.A. dell'immobile oggetto di cessione, maggiorata del 50% e riutilizzabile, anche a seguito di cessione a terzi, all'interno degli Ambiti ove sia ammessa la nuova edificazione e nel rispetto della relativa disciplina in tutto il territorio comunale.

In caso, invece, di cessione di aree scoperte, viene riconosciuta a favore della proprietà cedente, una potenzialità edificatoria di entità corrispondente ad un I.U.I. di 0,20 mq/mq. e utilizzabile, anche a seguito di cessione a terzi, all'interno degli Ambiti ove è ammessa la nuova edificazione e nel rispetto della relativa disciplina.

La Convenzione che regola i rapporti tra il Comune ed i soggetti cedenti, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 32, comma 8, della L.R. 36/1997, ha i seguenti contenuti:

1. Individuazione delle aree e/o degli immobili oggetto della cessione al Comune;
2. Individuazione dei soggetti proprietari che sottoscrivono l'atto di cessione gratuita al Comune;
3. Dichiarazione di assenza di liti attive e passive o, comunque, di condizioni ostative alla cessione al Comune degli immobili;
4. Cessione gratuita al Comune delle aree o degli edifici nello stato in cui si trovano;
5. Nel caso di edifici oggetto di cessione, determinazione della S.A. corrispondente, in applicazione delle pertinenti disposizioni del Piano;
6. Determinazione della S.A. che viene riconosciuta al soggetto cedente, in applicazione delle precedenti disposizioni di cui ai commi 2 o 3 del presente articolo;
7. In caso di non riutilizzo immediato della S.A. riconosciuta al soggetto cedente, iscrizione della stessa nell'apposito Registro di cui al precedente Art. 71;
8. Trascrizione della proprietà delle aree o degli immobili a favore del Comune, a cura e spese della stessa Civica Amministrazione;
9. Obbligo per il Comune di provvedere, a propria cura e spese alla eventuale demolizione degli edifici oggetto della cessione.
10. facoltà del soggetto cedente di poter trasferire ad altri soggetti la titolarità del diritto edificatorio iscritto al Registro di cui al citato Art. 71.

Art. 79 – Standards urbanistici di riferimento per le convenzioni attuative Artt. 75, 76, 77, 83.

Ferme restando le superficie minime di urbanizzazione prescritte e eventuali diverse prescrizioni contenute nella disciplina degli Ambiti di riqualificazione, in relazione alle funzioni da gli standards urbanistici di riferimento del Piano sono i seguenti:

Destinazione d'uso residenziale:

- AR-TE e ARO-TE: 9 mq/abitante, assumendo a riferimento il parametro di 1 abitante ogni 25 mq di S.A., e da determinarsi con riferimento all'intera S.A. oggetto di intervento, comprensiva pertanto della S.A. esistente e di quella oggetto di eventuale ampliamento o di nuova costruzione;
- AR-CTE: 12 mq/abitante, assumendo a riferimento il parametro di 1 abitante ogni 25 mq di S.A. di nuova costruzione;

Destinazione d'uso produttive artigianale

- 10% del lotto asservito

Destinazione d'uso turistico ricettiva

- 40% della S.A

Destinazione d'uso commerciale

- 80% della S.A.

Per gli interventi relativi alla loc. Vobbia Torre, Selva e Vigogna, Poggio, Vallenzona, Costa, Piani, fino all'avvenuto adeguamento del sistema fognario depurativo esistente, in luogo della realizzazione degli standard sopra indicati è prescritta la monetizzazione del corrispondente valore finalizzata all'adeguamento stesso e in stretta collaborazione e sotto il coordinamento del gestore del Servizio Idrico Integrato.

Nella convenzione attuativa di cui all'Art. 83, al fine della determinazione del corrispettivo economico da versare al Comune, le quantità di aree per i servizi di urbanizzazione dianzi indicate per la destinazione d'uso residenziale, sono computate in misura doppia, in quanto non è prevista la cessione di aree al Comune.

Art. 80 – Convenzione per gli interventi di recupero e nuova edificazione nel territorio di presidio ambientale.

Come disposto dal successivo Art. 93 delle Norme di Conformità del PUC, relativo agli Ambiti di riqualificazione del territorio rurale AR-TR, il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per il recupero con cambio d'uso residenziale di edifici esistenti e per la costruzione di nuovi edifici residenziali, è subordinato alla stipula ed alla registrazione di una convenzione avente i contenuti di seguito indicati, al fine di assicurare lo svolgimento delle attività di presidio ambientale, anche agli effetti di quanto prescritto all'art. 9.14 delle Norme del Piano del Parco dell'Antola e secondo gli *"Indirizzi per le attività agro-silvo-pastorali nei siti della rete natura 2000 in Liguria"* di cui all'Allegato I della Delibera di Giunta Regionale n° 126 del 09/02/2007.

Tale convenzione, tenuto conto di quanto previsto all'art. 36, comma 4, della L.R. n. 36/1997, deve prevedere:

- l'impegno allo sviluppo dell'agricoltura ecocompatibile, ed a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per l'ultimazione dei lavori di recupero o di nuova costruzione residenziale ammessi, tutte le opere di restauro ambientale indicate nel medesimo progetto edilizio (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto fusto, eliminazione vegetazione infestante) previste per il recupero delle situazioni di

- degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici dell'intero lotto di intervento, ivi comprese le aree anche soltanto asservite;
- Il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della L.R. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della tabella relativa alle determinazioni degli oneri di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di restauro ambientale e paesaggistico;
 - L'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione della proprietà da stabilire nella convenzione, le attività di presidio ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, ed a prestare le relative garanzie a favore del Comune secondo i termini di legge in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune;
 - Con riferimento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m.
 - Le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato.

Art. 81 – Convenzione per gli interventi di effettiva produzione agro-silvo-pastorale.

Come disposto dai successivi Artt. 93 e 94 delle Norme di Conformità del PUC, rispettivamente relativi agli Ambiti di riqualificazione del territorio rurale AR-TR ed agli Ambiti di conservazione del territorio non insediato AC-TNI, il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la realizzazione di insediamenti per lo svolgimento di attività di produzione agro-silvo-pastorale, è subordinato alla stipula ed alla registrazione di una convenzione per disciplinare lo svolgimento delle relative attività produttive, che tenga conto anche degli “*Indirizzi per le attività agro-silvo-pastorali nei siti della rete natura 2000 in Liguria*” di cui all'Allegato I della Delibera di Giunta Regionale n° 126/09/02/2007.

Tale convenzione, tenuto conto di quanto previsto all'art. 35, comma 6, della L.R. n. 36/1997, nonché in applicazione dei Criteri stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Genova per il riconoscimento delle aree di effettiva produzione agricola (Struttura del Piano, Capitolo 10.1), deve prevedere:

- l'esercizio effettivo dell'attività di produzione agricola e/o di allevamento;
- effettiva conservazione della destinazione agricola produttiva, ed eventualmente residenziale, degli edifici da realizzare;
- l'impegno a vendere o a dare in locazione o comunque in uso le opere realizzate solo a soggetti qualificati, alle stesse condizioni ed obblighi di cui al titolare del permesso di costruire;
- l'impegno alla realizzazione di quanto previsto nel Piano pluriennale di utilizzazione aziendale;
- l'impegno a comunicare l'avvenuta cessione o locazione dell'azienda;
- l'impegno a mantenere la destinazione dei fabbricati aziendali realizzati con il piano pluriennale di utilizzazione aziendale, per un periodo non inferiore ad anni 15;

- le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti (fideiussione di durata commisurata all'attuazione completa del piano aziendale).

Per le attività zootecniche si devono, altresì, indicare:

- la rete viaria di accesso al podere;
- le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti;
- relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
- progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione;
- relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie).

Art. 82 – Convenzione per gli interventi nel territorio non insediabile.

Come disposto dal successivo Art. 94 delle Norme di Conformità del PUC, relativo agli Ambiti di conservazione del territorio non insediato AC-TNI, il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per il recupero con cambio d'uso residenziale di edifici esistenti, è subordinato alla stipula ed alla registrazione di una convenzione avente i contenuti di seguito indicati:

- l'impegno a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per l'ultimazione dei lavori di recupero con cambio d'uso per la funzione residenziale, tutte le opere di restauro ambientale indicate nel medesimo progetto edilizio (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto fusto, eliminazione vegetazione infestante) previste per il recupero delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici per un intorno significativo da concordare con il Comune.
- Il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della L.R. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della tabella relativa alla determinazione degli oneri di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di restauro ambientale e paesaggistico;
- L'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione dell'area come più sopra indicata da stabilire nella convenzione, le attività di presidio ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, ed a prestare le relative garanzie fidejussorie, da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune;
- Le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato.

Art. 83 – Conversione economica delle opere di urbanizzazione non realizzabili nell'ambito di intervento convenzionato.

Negli Ambiti ove il Piano subordina il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della D.I.A. alla preventiva stipula della Convenzione attuativa di cui al precedente Art. 75, nel caso in cui il soggetto proponente non disponga delle aree sufficienti per corrispondere alle prestazioni di urbanizzazione obbligatorie stabilite dal Piano in rapporto al tipo di intervento edificatorio da realizzarsi, secondo la specifica disciplina di Ambito, si procede nei modi di seguito indicati:

1. Il Comune, con le modalità indicate al precedente Art. 64, comma 3, determina il valore delle aree e delle opere di urbanizzazione che non sono cedute e non sono realizzate da parte del soggetto proponente in rapporto al tipo, alla dimensione ed alla destinazione d'uso dell'intervento edificatori proposto;
2. Detto importo è comunicato al soggetto proponente, per le eventuali controdeduzioni che il Comune si riserva di valutare in applicazione delle disposizioni di cui alla L. 241/1990;
3. Il soggetto proponente provvede a presentare al Comune un Atto unilaterale d'obbligo alla stipula della Convenzione attuativa, con la quale, in luogo dei contenuti di cui al precedente Art. 75, si impegna a versare al Comune la somma come sopra determinata, oltre al pagamento del contributo di urbanizzazione dovuto, prima del rilascio del titolo abilitativi alla esecuzione delle opere di proprio interesse;
4. Il Comune incamera la somma come sopra determinata che è versata nel capito di entrata vincolato di cui al precedente Art. 72.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER L'USO DEL TERRITORIO

Capo I: Norme generali

Art. 84 – Peso insediativo del Piano.

Il peso insediativo del Piano è determinato sulla base dei parametri indicati all'art. 33 della L.R. 36/1997, nelle quantità di seguito indicate:

- popolazione residente esistente (2001): 497 abitanti;
- popolazione prevista, in termini di:
 - nuovi abitanti negli Ambiti AR-TE: dato non valutabile trattandosi di interventi di recupero edilizio;
 - nuovi abitanti negli Ambiti ARO-TE: stimati 60 ab., per interventi di nuova costruzione ed ampliamenti comprensivi, della quota di cui alle strutture turistico ricettive del titolo III della Legge 2/2008;
 - nuovi abitanti negli Ambiti ARC-TE (sup. 42.761 mq): dal minimo di 156 ab.(I.U.I. 0,09 mq/mq) al massimo ammesso di 207 ab. (+ sup trasf/acquis);
- Popolazione stagionale/nuovi addetti, in termini di:
 - residenziale stagionale (stima capacità insediativa delle 654 abitazioni non occupate esistenti x 2 ab.): 1.308 ab.;
 - turistica presente (posti letto nelle strutture ricettive esistenti): 25 posti letto;
 - turistica prevista (ampliamento dell'esistente): 10 posti letto
 - addetti esistenti: 22
 - nuovi addetti negli Ambiti ARC-TE: 40.

Totale peso insediativo previsto dal Piano (valutato sulle ipotesi massime): 2.169 abit/add

Con riferimento agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si ha incremento del peso insediativo, anche ai fini del pagamento del contributo di costruzione di cui alla L.R. 25/1995, nei seguenti casi:

1. aumento della superficie agibile dell'edificio;
2. mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, laddove la precedente destinazione d'uso non rilevava ai fini della superficie agibile, ovvero laddove la nuova categoria funzionale comporti la corresponsione di oneri maggiori rispetto a quelli dovuti per la destinazione in atto.
3. un aumento del numero delle unità immobiliari.

A fronte del peso insediativo del Piano come sopra determinato, il complesso dei fabbisogni qualitativi e quantitativi di servizi pubblici o di uso pubblico è dimensionato come di seguito indicato, in applicazione delle indicazioni fornite dal P.T.C. della Provincia di Genova – Struttura: “Criteri per il soddisfacimento della domanda di servizi da parte dei Comuni”.

	Stand ard D.M. mq x ab	pop. resid 2001 n. ab.	pop. stag. resid n. ab	pop.re sid prev n. ab	add. es + prev n. add.	pop. tur. es + prev Posti letto	totale pop. n. ab+ pl+add	Fabbis. standards mq	Ambito AI SP PC		Standard di piano mq x ab
									esistenti	previsti	
									mq	mq	
Istruzione	4,00	30		16 ⁽¹⁾			46	(184) ⁽¹⁾	157,15	---	(3,41)
Int. Com.	2,00	497	1.308	267 ⁽²⁾	62	35	2.169	3.684 ⁽³⁾	16.095,07	---	8,73
Parcheggi	2,50	497	1.308	267 ⁽²⁾	62	35	2.169	4.605 ⁽³⁾	4.375,39	3.474,73	4,26
Verde/Sport	3,50	497	1.308	267 ⁽²⁾	62	35	2.169	6.447 ⁽³⁾	26.854,38	---	14,57
Totale	12,00							14.920	47.481,99 (25,6 mq/ab)	3.474,73	27,6

Note:

(1): il fabbisogno relativo alle strutture per l'istruzione è calcolato sulla popolazione in età scolare pari al 6% dei residenti totali ed è assolto in gran parte al di fuori del territorio comunale, nell'ambito Scrivia;

(2) Di cui 207 ab. previsti negli ambiti ARC TE e 60 ab. stimati negli ambiti ARO TE

(3): Il fabbisogno di standard è stimato con riferimento ad una popolazione totale di 1.842 in cui sono computati solo 60 residenti previsti dagli ambiti ARO TE le cui previsioni sono attuabili con diretto permesso di costruire. Dagli interventi in regime convenzionato negli ambiti ARC TE potranno pervenire al Comune da un minimo di 2.808 mq ad un massimo di 3.726 mq di parcheggi pubblici.

Art. 85 – Capacità turistico – ricettiva del Comune.

Le strutture ricettive alberghiere esistenti del Comune alla data di adozione del presente Piano, sono:

- “Albergo Alpino” di Alpe con bar e ristorante (2 stelle), 18 camere con bagno con 25 posti letto;

assoggettate a specifico vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 4, comma 4, della Legge n.1/2008 e non possono essere oggetto di cambio d'uso anche in assenza di opere edilizie.

Le previsioni di nuove strutture ricettive possono essere attuate nel rispetto delle norme dei singoli Ambiti e delle quantità e percentuali, relative alle varie tipologie, indicate nella seguente tabella di “Programmazione dell'offerta turistico-ricettiva”, redatta ai sensi della legge regionale n. 1/2008 nella quale è contenuto anche l'elenco delle strutture ricettive alberghiere, assoggettate a vincolo di destinazione d'uso.

L.R. 1/2008	Tipologie	n.	Posti letto esistenti	Posti letto di previsione	Posti letto totali	Ambito
Titolo I	Strutture ricettive alberghiere	1	25	10	35	AR TEA

Titolo II	Strutture ricettive all'aria aperta	0	0	0	0	0
-----------	-------------------------------------	---	---	---	---	---

Le altre strutture turistico ricettive di cui al titolo III della Legge 2/2008, sono equiparate ai fini del dimensionamento del peso insediativo, agli immobili di civile abitazione ai sensi del comma 5 dell'art.4 della L.R 1/2008.

Di queste nel territorio comunale è presente:

- “bed and breakfast DA PEU” Località Caprieto SALATA , 2 unità abitative, 8 camere, 20 posti letto.

Art. 86 – Aree con vincoli speciali di inedificabilità (cimiteri, elettrodotti, pozzi, sorgenti, ecc.)

Le aree inedificabili comprendono le parti del territorio comunale soggette a specifica disciplina, riservate alla formazione di fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture, alla conservazione di risorse territoriali e ad altre esigenze previste dalle Leggi vigenti.

Costituiscono aree inedificabili quelle relative a:

- a) fasce di rispetto stradale;
- b) fasce di rispetto cimiteriale;
- c) aree percorse dal fuoco;
- d) aree di protezione delle risorse idropotabili per usi civili;

Nelle aree inedificabili in via generale, e salvo quanto eventualmente previsto nel dettaglio per singola categoria, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti.

E' altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade e parcheggi superficiali.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.

Le aree comprese negli ambiti di rispetto, fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione all'oggetto del vincolo, sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

Nelle fasce di rispetto cimiteriali operano le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie, come modificato dall'art. 28 della L. 1 agosto 2002 n° 166.

Nelle fasce di pertinenza degli elettrodotti, ai sensi del DPCM 08 luglio 2003 e DM 29/05/2008, è esclusa l'edificabilità.

In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta

subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dall'art.94 del D.lgs 152/2006.

Capo II : Norme di conformità e disciplina paesistica di Livello Puntuale

Art. 87 – Articolazione del territorio comunale: territorio edificato, territorio rurale, territorio non insediato.

Il Piano, tenuto conto dei caratteri insediativi e paesaggistici e della relativa suscettività alla trasformazione, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione, come si seguito indicati:

Ambiti di conservazione – AC:

- **Ambiti di conservazione del territorio non insediato (AC-TNI):** si tratta di parti del territorio di elevato valore naturalistico- ambientale non interessate, o interessate in forme sporadiche e marginali, dalla presenza di insediamenti stabili, ove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione attiva del territorio, segnatamente quella turistica leggera itinerante, compatibile con il sistema di aree protette del M. Antola, e nei quali può essere confacente alla conservazione del predetto valore paesaggistico l'inserimento di attività di effettiva produzione agraria;
- **Ambiti di conservazione del territorio rurale (AC-TR):** si tratta delle aree poste direttamente al contorno del tessuto edificato, di cui costituiscono l'essenziale elemento di cornice, prevalentemente comprese nella perimetrazione dei nuclei isolati (NI) del P.T.C.P., ove prevale l'interesse generale alla sostanziale conservazione dell'assetto in atto al fine della salvaguardia dell' immagine paesistica del nucleo edificato.
- **Ambito di Conservazione del Territorio Rurale del Fondovalle Fluviale (AC TR FF):** si tratta di parti del territorio di elevato valore naturalistico- ambientale site in prossimità del fondovalle fluviale non interessate, o interessate in forme sporadiche e marginali, dalla presenza di insediamenti stabili, ove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione attiva del territorio.
- **Ambito di conservazione del territorio edificato (AC-TE):** si tratta di aree libere comprese all'interno dei nuclei isolati, di cui costituiscono essenziali elementi di pausa, dove il valore territoriale da tutelare è proprio costituito dallo spazio libero che consente la percezione dell'immagine del tessuto edificato e la sua vivibilità.

Ambiti di riqualificazione – AR:

- **Ambito di riqualificazione del territorio non insediato (AR-TNI):** si tratta di parti del territorio individuate come aree di sviluppo nel Piano del Parco del M. Antola, caratterizzate da valori naturalistici elevati e dalla presenza di strutture per la fruizione attiva del territorio, ove risulta prevalente l'interesse generale al potenziamento dei servizi utili alla valorizzazione del Parco e al suo sviluppo economico a fini turistico ricettivi, ricreativi e sportivi e di adeguamento delle attrezzature e infrastrutture connesse;
- **Ambito di riqualificazione del territorio rurale (AR-TR):** si tratta di parti di territorio con presenza di insediamenti sparsi, ove si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di presidio ambientale, in esse comprese le attività di effettiva produzione agraria;

- **Ambito di riqualificazione del territorio edificato (AR-TE):** si tratta del tessuto edificato consolidato dei nuclei esistenti, su impianto di matrice storica, ove le esigenze individuali di riqualificazione dell'edificato, devono concorrere al consolidamento del modello aggregativo che caratterizza l'immagine complessiva del nucleo;
- **Ambito di riqualificazione del territorio edificato - alberghiero (AR-TE A):** si tratta di porzione del tessuto edificato con destinazione alberghiera, ove le esigenze di riqualificazione finalizzate al miglior inserimento nel paesaggio prevalgono;
- **Ambito di riqualificazione orientata del territorio edificato (ARO-TE):** si tratta di porzioni del tessuto edificato dei nuclei esistenti, connotate da presenza di episodi anche di forte degrado, ove in relazione agli specifici caratteri dell'insediamento, l'obiettivo di interesse generale della riqualificazione può essere meglio conseguito anche con interventi di sostituzione e nuova costruzione connessi all'inserimento di nuovi spazi per pubbliche urbanizzazioni o alla riqualificazione di quelle esistenti;
- **Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato (ARC-TE):** si tratta di aree comprese nella perimetrazione dei nuclei isolati con compiono l'assetto insediativo locale del territorio comunale, dove l'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni primarie e l'inserimento di quelle secondarie mancanti, unitamente alla contenuta edificazione ammessa dal Piano, concorrono al completarne l'immagine paesaggistica.

Art. 87 bis – Territori ricadenti all'interno della Rete Ecologica Regionale.

Per gli interventi ricadenti all'interno dei S.I.C. e degli altri areali individuati dalla Rete Ecologica, come riportati sulla Tavola n.7 "Sovrapposizione con PTCP – Assetto insediativo locale e SIC", la disciplina degli Ambiti sotto riportata è integrata con le prescrizioni di cui all'art. 107 bis. Gli interventi attuativi del Piano ricadenti nei S.I.C. sono comunque soggetti alla procedura di valutazione di incidenza.

Art. 88 – Ambito di conservazione nel territorio edificato AC-TE.

Si tratta di aree libere comprese all'interno dei nuclei isolati, di cui costituiscono essenziali elementi di pausa, dove il valore territoriale da tutelare è proprio costituito dallo spazio libero che consente la percezione dell'immagine del tessuto edificato e la sua vivibilità.

88.1 – Destinazioni d'uso ammesse

Le aree comprese in detti Ambiti possono essere utilizzate unicamente come spazi di pertinenza delle abitazioni, quali cortili, giardini privati, orti, distacchi, spazi attrezzati per strutture sportive private all'aperto senza edificazione, spazi pubblici o di uso pubblico realizzati anche in applicazione del precedente Art. 78.

88.2 – Interventi ammessi

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi esclusivamente interventi di cui agli Artt. 13, 14, 15 e 20 delle presenti Norme.

E' unicamente ammessa la realizzazione di autorimesse interrato, a condizione che la superficie di estradosso, prevalentemente complanare con gli spazi pubblici circostanti, sia sistemata a spazio di uso pubblico pedonale attrezzato e arredato con materiali locali e con la messa dimora di essenze autoctone, previa stipula della Convenzione con il Comune di cui all'Art. 75.

Su dette aree, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse, gli interventi a carattere manutentivo devono garantire un'accurata sistemazione volta alla migliore qualificazione godimento delle stesse, con l'impiego di materiali locali e con il potenziamento del patrimonio di verde.

Non sono ammesse nuove recinzioni, e le acque superficiali devono essere canalizzate ed allontanate.

Art. 89 – Ambito di riqualificazione del territorio edificato AR-TE.

Si tratta del tessuto edificato consolidato dei nuclei esistenti, su impianto di matrice storica, ove le esigenze individuali di riqualificazione dell'edificato, devono concorrere al consolidamento del modello aggregativo che caratterizza l'immagine complessiva del nucleo.

Tali Ambiti, localizzati nei nuclei abitati di Torre, Vobbia, Fabio, Noceto, Selva, Costa Clavarezza, Alpe, Costa, Vallenzona, Piani, Poggio Vigogna, Inserumi, Salmoria, Salata, Casareggio, Caprieto sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale:

89.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt.: - 52 (residenziale) e 53 (compatibili con la residenza) - 54 (artigianale) e 56 (commerciale), - 58 (turistico e ricettiva), - 59 (compatibili con quelle turistico ricettive) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

89.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 delle presenti Norme, con il rispetto dei caratteri e dei criteri dimensionali e tipologico/costruttivi di seguito indicati.

I fabbricati e le loro componenti costruttive indicati al successivo Art. 106 – Repertorio dei tipi edilizi da conservare, non possono essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 19, 20 e 21, mentre gli interventi di cui all'Art. 17, comma 2, lett. f), sono ammissibili a condizione che non comportino l'alterazione dei caratteri peculiari sottoposti a tutela dal Piano.

Gli interventi come sopra ammessi, ferma restando la disciplina di cui al precedente Art. 37, comma 1, devono rispettare le seguenti disposizioni:

Criteri dimensionali:

1. Ampliamenti planimetrici, con possibilità di occupare gli spazi liberi presenti all'interno degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente;
2. Ampliamenti planimetrici di moduli terminali di aggregazioni lineari costituite da più moduli strutturali disposti in sequenza, aventi la medesima sezione trasversale e lunghezza di quello contiguo;
3. Sopraelevazione massima di un piano, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici adiacenti con un margine di tolleranza di 0,50 m e con obbligo di mantenimento del profilo scalettato delle aggregazioni a schiera ortogonali alle curve di livello, ove presente;
4. Accorpamento di volumi aggiunti all'organismo edilizio originario e regolarmente legittimati con conseguente aumento di S.A., nel rispetto degli allineamenti e delle linee di potenziale sviluppo del sedime originario dell'impianto edificato;
5. conversione delle coperture piane in tetti a falde, anche con conseguente configurazione di un nuovo piano abitabile, purchè nel rispetto dei limiti indicati al precedente punto 3.
6. Ampliamento di edifici isolati non superiore al 7% della S.A.;
7. Ampliamento per motivi igienico-sanitari e funzionali, non superiore al 20% della S.A., per le strutture ricettive di cui al titolo III della L.R. 2/2008, da realizzarsi unicamente con la formazione di un corpo di fabbrica in aderenza all'edificio principale;

8. Per le destinazioni d'uso artigianale e commerciale, fermi restando i criteri sopra indicati, gli ampliamenti della S.A. ammessi possono riguardare soltanto i piani terreni direttamente accessibili dalla viabilità pubblica.

Gli ampliamenti di edifici/unità immobiliari esistenti, eccedenti il limite di cui all'Art. 17, comma 2, lett. f), acquisiscono la S.A. necessaria attingendo alle disponibilità derivanti dagli Artt. 20, 72 e 78 delle presenti Norme, fermo restando il rispetto dei criteri dimensionali e tipologico sopra indicati.

Parametri tipologico/costruttivi:

9. tipologia edilizia: mantenimento di quella esistente, sia per quanto concerne i caratteri distributivi esterni (passo frontale, profondità delle cellule elementari ed aggregate) ed interni (impianto distributivo verticale), che per quanto concerne gli elementi costruttivi e strutturali connotanti gli edifici, come nel caso di: volte esterne ed interne, murature portanti perimetrali e di spina e gli elementi architettonici peculiari di cui al successivo Art. 106;
10. conformazione della copertura: mantenimento dei caratteri di quella esistente. Nel caso di realizzazione di nuove coperture, queste dovranno avere una pendenza analoga a quella degli edifici adiacenti, manto in tegole tipo marsigliesi rosse, sporto non superiore a 50 cm, gronde e pluviali in rame a sezione circolare; sono ammessi abbaini e finestre a filo falda nella misura massima di 1/20 della superficie della falda stessa; non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura; è ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno tre tegole lungo tutto il perimetro della falda stessa;
11. porticati e logge: ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purchè nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati
12. finitura esterna:
Murature in pietra o mattoni finite ad intonaco
Gli intonaci esterni devono essere con materiali e tecniche tradizionali preferibilmente a base di malta di calce, escludendo altri tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro. In particolare, nelle case rurali, è consentito l'uso dell'intonaco strollato grigio, ocra o bianco. La tinteggiatura deve essere preferibilmente a calce con colori scelti nella gamma delle terre. E' quindi vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).
Muratura in pietra a faccia vista: le facciate, realizzate in pietra a vista, devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:
- è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
- il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
- negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.
13. bucature: è consentita la riapertura di bucaure già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). E' ammessa la realizzazione di nuove bucaure solo se in asse con bucaure preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio. E' obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.
14. balconi: ammessi con profondità massima 1,20 m e con lunghezza non superiore all'ampiezza della bucaura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non

sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm;

Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno mantenute e recuperate nei modi e nelle forme tradizionali;

15. serramenti:

Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, e, tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone, antracite. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porta a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.

Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.

E' consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale.

Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzera del muro o a filo interno.

Persiane alla genovese in legno o metallo anodizzato, tinteggiate in colore verde scuro. In presenza di scuri esterni in legno naturale, gli stessi vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna). Sono vietate le avvolgibili e le veneziane in plastica esterne; è concessa la protezione con inferriate fisse in ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

16. rivestimenti esterni: ammesse solo zoccolature lapidee perimetrali (h.max. 1,20 m);

17. ringhiere esterne: ammesse in ferro con disegno lineare a bacchette o tondini verticali, oppure in legno con listelli verticali;

18. camini e sfiati: devono essere conservati i preesistenti in muratura o in pietra ovvero ricostruiti in conformità agli originari, finiti ad intonaco e tinteggiati come l'edificio, provvisti di copertura in tegole; sono ammessi i prefabbricati purché di caratteristiche analoghe a quelle tradizionali;

19. pensiline sovrapporta: ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in tegole come la copertura dell'edificio;

20. soglie, piane, davanzali: da realizzarsi con materiali della tradizione locale;

21. terrazze scoperte pavimentate: sono ammesse soltanto al livello terreno;

22. cornici di gronda: sguscia alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.

23. elementi tecnologici: le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture

Le precedenti disposizioni, concernenti i criteri dimensionali e i parametri tipologico-costruttivi, sono applicabili anche a edifici che abbiano già fruito della possibilità di ampliamento in misura percentuale stabilita da previgenti norme urbanistiche, con esiti non corrispondenti agli stessi.

89.3 – Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza

Nell'Ambito, oltre alla realizzazione delle nuove costruzioni di pertinenza rurale di cui al precedente Art. 46 delle presenti Norme, sono consentiti nelle aree scoperte gli interventi con le modalità di seguito indicate:

- **accessi carrabili, piazzali e parcheggi all'aperto:** fondo sterrato, con eventuali guide passaruote per gli accessi, o autobloccanti forati, o ghiaietto, con esclusione di pavimentazioni continue impermeabili (asfalto, cemento, lastricati, ecc.) con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica);
- **parcheggi interrati:** al di sotto degli edifici di nuova costruzione, entro i limiti ivi indicati e con altezza interna non superiore a 2,35 m; ricavati nelle balze del terreno ed aventi superficie agibile non superiore ad 1/3 della S.A. dell'edificio di cui costituiscono pertinenza, altezza interna non superiore a 2,35 m, e con possibilità di modificazione del profilo originario del terreno non superiore a 1,5 m, (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) con obbligo di ricoprire il volume con almeno 0,30 m di terreno proveniente dallo scavo effettuato;
- **pertinenze (Art. 45):** - gazebo e pergolati in legno senza copertura continua, per il riparo dal sole di automezzi e persone: - forni e barbecue all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola zona cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati; - altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui al precedente Art. 45, sono ammesse senza particolari condizioni.

89.4 – Ambito di riqualificazione del territorio edificato AR-TE di AREZZO.

Al fine di delocalizzare, nella frazione di Arezzo, gli immobili di cui è comprovato il danno strutturale determinato dalla presenza di una frana attiva, e nel rispetto dell'art. 6 delle N.T.A. della Variante Bacini Padani VBP del PTCp della Provincia di Genova, è ammesso che il soggetto attuatore demolisca i fabbricati esistenti, la cui S.A. è riutilizzabile, anche a seguito di cessione a terzi, all'interno degli Ambiti ove sia ammessa la nuova edificazione e nel rispetto della relativa disciplina.

La sostituzione edilizia di cui al precedente comma è consentita mediante permesso di costruire convenzionato, la cui Convenzione ha i seguenti contenuti:

1. Individuazione degli immobili oggetto di demolizione nella frazione di Arezzo mediante perizia comprovante il dissesto statico del fabbricato oggetto di demolizione e l'impossibilità di operare interventi che garantiscano il ripristino in sicurezza dell'edificio;
2. Determinazione della S.A. corrispondente, in applicazione delle pertinenti disposizioni del Piano riconosciuta al soggetto proprietario;
3. In caso di non riutilizzo immediato della S.A. riconosciuta al soggetto proprietario, iscrizione della stessa nell'apposito Registro di cui al precedente Art. 71;
4. Obbligo per il soggetto proprietario di provvedere, a propria cura e spese, oltre alla eventuale demolizione degli edifici di cui è richiesta la sostituzione, anche alla progettazione ed esecuzione della sistemazione delle aree che risultano libere a seguito della demolizione;
5. Facoltà del soggetto proprietario di poter trasferire ad altri soggetti la titolarità del diritto edificatorio iscritto al Registro di cui al citato Art. 71.

Art. 89 bis - Ambito di riqualificazione del territorio edificato - alberghiero (AR-TE A).

Si tratta di porzione del tessuto edificato con destinazione alberghiera, ove le esigenze di riqualificazione finalizzate al miglior inserimento nel paesaggio prevalgono;

Tale Ambito, localizzato nel nucleo abitato di Alpe è soggetto alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale:

89.1bis – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammesse esclusivamente le destinazioni d'uso di cui ai precedenti - 58 (turistico e ricettiva) - 59 (compatibili con quelle turistico ricettive) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

89.2bis – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 11,12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 20 e 21 delle presenti Norme, nel rispetto delle disposizioni generali e dei criteri dimensionali di seguito indicati:

Criteri dimensionali:

1. ampliamento per motivi igienico-sanitari e funzionali della S.A., da realizzarsi senza aumento della superficie coperta, con la riqualificazione degli spazi sottostanti all'edificio principale e dei manufatti incongrui annessi allo stesso.
2. Accorpamento di volumi aggiunti all'organismo edilizio originario e regolarmente legittimati con conseguente aumento di S.A., nel rispetto degli allineamenti e delle linee di potenziale sviluppo del sedime originario dell'impianto edificato;

Gli ampliamenti di edifici/unità immobiliari esistenti, eccedenti il limite di cui all'Art. 17, comma 2, lett. f), acquisiscono la S.A. necessaria attingendo alle disponibilità derivanti dagli Artt. 20, 72 e 78 delle presenti Norme, fermo restando il rispetto dei criteri dimensionali e tipologico sopra indicati.

Parametri tipologico/costruttivi:

1. porticati e logge: ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purchè nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati
2. finitura esterna:
Gli intonaci esterni devono essere con materiali e tecniche tradizionali preferibilmente a base di malta di calce, escludendo altri tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro. La tinteggiatura deve essere preferibilmente a calce con colori scelti nella gamma delle terre. E' quindi vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).
3. bucature: E' ammessa la realizzazione di nuove bucaure solo se in asse con bucaure preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio.
4. balconi: ammessi con profondità massima 1,20 m;
5. serramenti:
Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti e, tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente marrone, antracite. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porta a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.
Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.
E' consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale.

Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzeria del muro o a filo interno.

Persiane alla genovese in legno o metallo anodizzato, tinteggiate in colore analogo a quelle esistenti. Sono vietate le avvolgibili e le veneziane in plastica esterne; è concessa la protezione con inferriate fisse in ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

6. rivestimenti esterni: ammesse solo zoccolature lapidee perimetrali (h.max. 1,20 m);
7. ringhiere esterne: ammesse in ferro con disegno analogo alle esistenti;
8. camini e sfiati: ammessi con caratteristiche analoghe a quelli esistenti;
9. pensiline sovrapporta: ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in tegole come la copertura dell'edificio;
10. soglie, piane, davanzali: da realizzarsi con materiali della tradizione locale;
11. elementi tecnologici: le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture

Ai sensi della L.R. n. 1/2008 comma 4 dell'art. 4 (Disciplina e programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali), sulla base della preventiva ricognizione e dell'analisi l'immobile presente nell'ambito AR TE A è assoggettato a specifico vincolo di destinazione d'uso di struttura ricettiva alberghiera.

Tale struttura, con i relativi spazi accessori e pertinenze, non può essere oggetto di cambio d'uso anche in assenza di opere edilizie.

Art. 90 – Ambito di riqualificazione orientata del territorio edificato: zone di recupero ARO-TE.

Si tratta di porzioni del tessuto edificato dei nuclei esistenti, connotate da presenza di episodi anche di forte degrado, ove in relazione agli specifici caratteri dell'insediamento, l'obiettivo di interesse generale della riqualificazione può essere meglio conseguito anche con interventi di sostituzione e nuova costruzione connessi all'inserimento di nuovi spazi per pubbliche urbanizzazioni o alla riqualificazione di quelle esistenti.

Tali Ambiti, localizzati nei nuclei abitati di Vobbia, Vigogna, Poggio, Costa, Vallenzona, Piani, Salata, Caprieto, Noceto, Costa Clavarezza e Alpe sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale:

90.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt.: - 52 (residenziale) e 53 (compatibili con la residenza) - 54 (artigianale) e 56 (commerciale), - 58 (turistico e ricettiva) - 59 (compatibili con quelle turistico ricettive) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

90.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 11,12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 20 e 21 delle presenti Norme, nel rispetto delle disposizioni generali e dei criteri dimensionali e dei parametri tipologico/costruttivi di cui al precedente Art. 89.2.

I fabbricati e le loro componenti costruttive indicati al successivo Art. 106 – Repertorio dei tipi edilizi da conservare, non possono essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 19, 20 e 21, mentre gli interventi di cui all'Art. 17, comma 2, lett. f), sono ammissibili a condizione che non comportino l'alterazione dei caratteri peculiari sottoposti a tutela dal Piano.

90.3 – Interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione

Gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, di cui agli Artt. 19 e 21 delle presenti norme, esclusi nelle fasce di pertinenza degli elettrodotti ai sensi del DPCM 08 luglio 2003 e DM 29/05/2008, sono ammessi nel rispetto della speciale disciplina di cui all'Art. 37, comma 2, punto 1 e nel rispetto delle seguenti disposizioni per il controllo dell'assetto urbanistico e paesaggistico del territorio:

Collocazione sul terreno, allineamenti e sbancamenti:

1. la ricostruzione di edifici demoliti o la nuova costruzione sul sedime di edifici diruti può avvenire con possibilità di scostamenti altimetrici non superiori ad 1,00 metro dalla quota del terreno preesistente, peraltro senza esporre alla vista gli eventuali piani interrati se non per il solo fronte di accesso, ma nel rispetto degli allineamenti planimetrici eventualmente esistenti
2. gli eventuali volumi interrati non devono eccedere dal perimetro esterno della costruzione, con la sola eccezione delle intercapedini;
3. la nuova costruzione di edifici su aree libere deve rispettare gli allineamenti prevalenti dell'edificato circostante e l'edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) e per una estensione laterale non superiore a 3,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati mediante formazione di spazi pavimentati, scale, muri in pietra con eventuali interposto terreno da piantumare, e senza esporre alla vista gli eventuali piani interrati se non per il solo fronte di accesso, salvo il rispetto delle distanze di cui al precedente art.37.

Parametri dimensionali:

4. S.A. minima: 63 mq; la S.A. da edificarsi, fatta salva quella di cui all'Art. 19 che si ricostruisce integralmente, è acquisita con le modalità di cui agli Artt. 72, comma 2, 78 e 92.3 delle presenti norme;
5. superficie coperta massima: 80 mq;
6. altezza massima alla gronda: nel rispetto dell'altezza massima degli edifici adiacenti con un margine di tolleranza di 0,50 m, e con obbligo di mantenimento del profilo scalettato delle aggregazioni a schiera ortogonali alle curve di livello, qualora la nuova costruzione sia inserita o sia contigua a tali aggregati
7. distanza minima dai confini e dalle strade: 3 m;

Parametri tipologico/costruttivi:

8. tipologia edilizia: la stessa di quella preesistente ovvero edifici isolati
10. conformazione della copertura: mantenimento dei caratteri di quella esistente. Nel caso di realizzazione di nuove coperture, queste dovranno avere una pendenza analoga a quella degli edifici adiacenti, manto in tegole tipo marsigliesi rosse, sporto non superiore a 50 cm, gronde e pluviali in rame a sezione circolare; sono ammessi abbaini e finestre a filo falda nella misura massima di 1/20 della superficie della falda stessa; non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura; è ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno due tegole lungo tutto il perimetro della falda stessa;
11. porticati e logge: ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purchè nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt.1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati
12. finitura esterna: murature in pietra o mattoni finite ad intonaco

Gli intonaci esterni devono essere con materiali e tecniche tradizionali preferibilmente a base di malta di calce, escludendo altri tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro. In particolare, nelle case rurali, è consentito l'uso dell'intonaco strollato grigio, ocra o bianco. La tinteggiatura deve essere preferibilmente a calce con colori scelti nella gamma delle terre. E' quindi vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

13. bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza non superiore a 1,20 m e distanti almeno 1,00 m dagli spigoli dell'edificio; per gli edifici con destinazione d'uso di cui agli Artt. 58 e 62 sono ammesse bucaure di maggiori dimensioni e diversa collocazione, in funzione delle esigenze d'uso;
14. balconi: ammessi con profondità massima 1,20 m e con lunghezza non superiore all'ampiezza della bucaura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm;
Balconate a struttura lignea delle case rurali vanno riproposte nei modi e nelle forme tradizionali;
15. serramenti: porte di ingresso in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, e, tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone, antracite. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico. Sono ammesse seconde porta a vetri in legno da posizionarsi al filo interno.
Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.
E' consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale.
16. Finestre in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzera del muro o a filo interno.
17. Persiane alla genovese in legno o metallo anodizzato, tinteggiate in colore verde scuro. In presenza di scuri esterni in legno naturale, gli stessi vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna). Sono vietate le persiane avvolgibili e le veneziane in plastica esterne è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.
18. rivestimenti esterni: ammesse solo zoccolature lapidee perimetrali (h.max. 1,20 m);
19. ringhiere esterne: ammesse in ferro con disegno lineare a bacchette o tondini verticali, oppure in legno con listelli verticali;
20. camini e sfiati: ammessi con i caratteri della tradizione locale, finiti ad intonaco e tinteggiati come l'edificio, provvisti di copertura in tegole o in laterizio o in pietra faccia a vista;
21. pensiline sovrapporta: ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in tegole come la copertura dell'edificio;
22. soglie, piane, davanzali: da realizzarsi con materiali della tradizione locale;
23. terrazze scoperte pavimentate: sono ammesse soltanto al livello terreno;
24. cornici di gronda: sguscia alla genovese o sporto di gronda. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.
25. elementi tecnologici: le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture

Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie:

Gli interventi sono attuabili con permesso di costruire diretto.

90.4 – Interventi con Variante di specificazione del PUC d’ambito

In luogo del titolo abilitativo diretto per la realizzazione di singoli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, laddove di soggetti aventi titolo predispongono una Variante di specificazione del PUC estesa almeno al 75% di ciascun Ambito ARO-TE, con la quale definiscono complessivamente l’assetto delle urbanizzazioni dovute nella misura minima di 9 mq/ab. insediato, da realizzarsi anche per successivi separati lotti di intervento, la S.A. prevista dal medesimo progetto, non deve essere acquisita con le modalità di cui agli Artt. 72, comma 2, 78 e 92.3, ma costituisce potenzialità edificatoria propria dell’Ambito assoggettato alla ridetta variante di specificazione, che costituisce variante ex art. 44 della L.R. n. 36/1997, in quanto integra la disciplina dell’Ambito stabilendo le regole di edificazione e di urbanizzazione.

I contenuti della ridetta variante di specificazione sono quelli di cui al precedente art. 76 delle Norme di conformità.

90.5 – Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza

Nell’Ambito, oltre alla realizzazione delle nuove costruzioni di pertinenza rurale di cui al precedente Art. 46 delle presenti Norme, sono consentiti nelle aree scoperte gli interventi con le modalità di seguito indicate:

- **accessi carrabili, piazzali e parcheggi all’aperto:** fondo sterrato, con eventuali guide passaruote per gli accessi, o autobloccanti forati, o ghiaietto, con esclusione di pavimentazioni continue impermeabili (asfalto, cemento, lastricati, ecc.) con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica);
- **parcheggi interrati:** al di sotto degli edifici di nuova costruzione, entro i limiti ivi indicati e con altezza interna non superiore a 2,35 m; ricavati nelle balze del terreno ed aventi superficie agibile non superiore ad 1/3 della S.A. dell’edificio di cui costituiscono pertinenza, altezza interna non superiore a 2,35 m, e con possibilità di modificazione del profilo originario del terreno non superiore a 1,5 m (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica), con obbligo di ricoprire il volume con almeno 0,30 m di terreno proveniente dallo scavo effettuato;
- **pertinenze (Art. 45):** - gazebo e pergolati in legno senza copertura continua, per il riparo dal sole di automezzi e persone: - forni e barbecue all’aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola zona cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati; - altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui al precedente Art. 45, sono ammesse senza particolari condizioni.

Art. 91 – Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato ARC-TE.

Si tratta di aree comprese nella perimetrazione dei nuclei isolati che compongono l’assetto insediativo locale del territorio comunale, dove l’adeguamento funzionale delle urbanizzazioni primarie e l’inserimento di quelle secondarie mancanti, unitamente alla contenuta edificazione ammessa dal Piano, concorrono al completarne l’immagine paesaggistica.

Tali Ambiti, localizzati nei nuclei abitati di Caprieto, Costa, Inseruni, Noceto, Poggio, Salata, Torre e Vigogna con una superficie territoriale complessiva di 5,03 ha, sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale:

91.1 – Destinazioni d’uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione

Sono ammesse le destinazioni d’uso di cui ai precedenti Artt.: - 52 (residenziale) e 53 (compatibili con la residenza) - 54 (artigianale) e 56 (commerciale) nei limiti di seguito indicati - 58 (turistico e ricettiva) - 59 (compatibili con quelle turistico ricettive) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

91.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 del precedente Titolo I, Capo II, Parte I delle presenti Norme, con il rispetto dei caratteri e dei parametri dimensionali e tipologico/costruttivi di cui ai punti 1, 2, 3, e da 6 a 25 di cui al successivo paragrafo 91.3, come in parte sostituiti al successivo paragrafo 91.4 relativamente alle destinazioni d’uso artigianale e commerciale, nel solo caso di intervento di sostituzione edilizia di cui al citato Art. 19 e con l’assolvimento delle prestazioni pubbliche obbligatorie prescritte per le destinazioni d’uso residenziali/turistico ricettive/ servizi privati convenzionati/artigianale/commerciale indicate ai successivi paragrafi 91.3 e 91.4.

91.3 – Interventi di nuova costruzione residenziale/turistico e ricettiva/servizi pubblici e privati convenzionati

La nuova edificazione, esclusa nelle fasce di pertinenza degli elettrodotti ai sensi del DPCM 08 luglio 2003 e DM 29/05/2008, deve osservare le seguenti disposizioni per il controllo dell’assetto urbanistico e paesaggistico del territorio:

Collocazione sul terreno, allineamenti e sbancamenti:

1. l’edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) e per una estensione non superiore a 5,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati con scarpate da piantumare o con muri di altezza a vista non superiore a 1,50 m, senza esporre alla vista gli eventuali piani interrati se non per i soli accessi;
2. nei lotti posti in fregio alla viabilità pubblica esistente, l’edificio deve essere disposto con i lati maggiori allineati al confine sulla strada;
3. gli eventuali volumi interrati non devono eccedere dal perimetro esterno della costruzione, con la sola eccezione delle intercapedini;

Parametri dimensionali:

4. lotto minimo asservibile: 900 mq contigui anche composti da più mappali come risultanti prima della data di adozione del progetto preliminare del P.U.C.; l’estensione del lotto asservibile può essere ridotta sino a 450 mq, a condizione che la restante S.A. sino alla concorrenza del minimo ammesso di cui al successivo punto 5, sia acquisita con le modalità di cui agli Artt. 72, comma 2, 78 e 92.3 delle presenti norme; analogamente può essere acquisita con le stesse modalità di cui agli Artt. 72, comma 2, 78 e 92.3 la S.A. necessaria per realizzare sul lotto minimo asservibile una costruzione che, nel rispetto della massima superficie coperta, possa raggiungere l’altezza massima in funzione della destinazione d’uso;
5. I.U.I. max.: 0,09 mq/mq;
6. S.A. minima: 81 mq;
7. superficie coperta massima: corrispondente ad un rettangolo di 9 m per 12 m;
8. altezza massima (estradosso solaio copertura): - 6 m per gli usi Artt. 52 e 53; - 9 m per gli edifici con le altre destinazioni d’uso ammesse al presente paragrafo 91.3;

9. distanza minima dai confini e dalle strade: 5 m;
10. distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti di edifici frontistanti: 10 m;

Parametri tipologico/costruttivi:

11. tipologia edilizia: edifici isolati;
12. conformazione della copertura: a capanna o a padiglione, con pendenza massima delle falde 35°, manto in tegole marsigliesi rosse, sporto non superiore a 50 cm, gronde e pluviali in rame a sezione circolare; sono ammessi abbaini e finestre a filo falda nella misura massima di 1/20 della superficie della falda stessa; non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura; è ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno due tegole lungo tutto il perimetro della falda stessa;
13. porticati e logge: ammessi solo in posizione d'angolo, con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, e con superficie lorda non superiore al 10% della S.A. negli edifici esclusivamente residenziali e non superiore al 20% della S.A. in presenza delle altre destinazioni d'uso ammesse al presente paragrafo 91.3;
14. scale esterne: ammesse solo per collegare l'area esterna al livello terreno della costruzione, non ammesse per raggiungere il piano primo ed il secondo; sono fatte salve le norme in materia di sicurezza degli edifici con le destinazioni d'uso Artt. 58 e 62;
15. finitura esterna: intonaco genovese con tinteggiatura ai silicati bianca;
16. serramenti esterni: persiane alla genovese e portoncini ciechi, in legno o simili;
17. rivestimenti esterni: ammesse solo zoccolature lapidee perimetrali h. max. 1,20 m;
18. bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza non superiore a 1,20 m e distanti almeno 1,00 m dagli spigoli dell'edificio; per gli edifici con destinazione d'uso di cui agli Artt. 58 e 62 sono ammesse bucaure di maggiori dimensioni e diversa collocazione, in funzione delle esigenze d'uso;
19. balconi: ammessi con profondità massima 1,20 m e con lunghezza non superiore all'ampiezza della bucaura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm;
20. ringhiere esterne: ammesse in ferro con disegno semplice a bacchette o tondini verticali, oppure in legno con listelli verticali;
21. camini e sfiati: devono essere contenuti in torrini in muratura, finiti ad intonaco e tinteggiati come l'edificio, provvisti di copertura in tegole;
22. pensiline sovrapporta: ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in tegole come la copertura dell'edificio;
23. soglie, piane, davanzali: ammesse in pietra locale;
24. terrazze scoperte pavimentate: sono ammesse soltanto al livello terreno e per una larghezza non superiore a 5 metri attorno al perimetro della costruzione;
25. cornici di gronda: sguscia alla genovese o sporto di gronda. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.
26. elementi tecnologici: le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture.

Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie:

Gli interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato con le seguenti prestazioni pubbliche obbligatorie:

- edifici a destinazione residenziale: area unitaria minima di 60 mq sistemata a parcheggio pubblico, o viabilità pubblica o spazio pubblico attrezzato, a scelta del Comune, da realizzare e cedere al Comune da parte del soggetto attuatore; per gli interventi edificatori con S.A. maggiore di 125 mq, si applica lo standard di 12 mq/ab insediato; nel caso in cui l'area da

destinare alle urbanizzazioni sopra indicate venga localizzata all'interno o al margine degli Ambiti di tipo AC-TE, AR-TE e ARO-TE la superficie prescritta è ridotta del 50%; la realizzazione delle opere e la cessione dell'area sistemata al Comune è disciplinata dalla pertinente Convenzione attuativa, tra quelle di cui agli Artt. 75 o 83 delle presenti Norme.

- edifici a destinazione turistica ricettiva/servizi privati convenzionati: area unitaria minima di 60 mq sistemata a parcheggio pubblico, da realizzare e cedere al Comune da parte del soggetto attuatore; per gli interventi edificatori con S.A. maggiore di 96 mq di S.A., la superficie da sistemare a parcheggio pubblico è pari al 10% dell'estensione del lotto di intervento; nel caso in cui l'area da destinare alle urbanizzazioni sopra indicate venga localizzata all'interno o al margine degli Ambiti di tipo AC-TE, AR-TE e ARO-TE la superficie prescritta è ridotta del 50%; la realizzazione delle opere e la cessione dell'area sistemata al Comune è disciplinata dalla pertinente Convenzione attuativa, tra quelle di cui agli Artt. 75 o 83 delle presenti Norme.
- edifici a destinazione mista residenziale/turistica ricettiva: si applicano le prestazioni obbligatorie e le modalità attuative stabilite per gli edifici a destinazione turistica ricettiva.

La localizzazione dei parcheggi pubblici/viabilità pubblica posti a carico dei Soggetti Attuatori, con le dimensioni prescritte ai commi precedenti, deve essere quella indicata sulla cartografia di Struttura con perimetrazione in colore giallo (parcheggi)/tratteggio ocra (viabilità), ove previsti.

91.4 – Interventi di nuova costruzione per destinazioni d'uso artigianale e/o commerciale, separate, associate ed in presenza della funzione residenziale e turistico ricettiva

La nuova edificazione, esclusa nelle fasce di pertinenza degli elettrodotti ai sensi del DPCM 08 luglio 2003 e DM 29/05/2008, deve osservare le disposizioni per il controllo dell'assetto urbanistico e paesaggistico del territorio, di cui al precedente paragrafo 91.3, come sostituite con le seguenti specifiche disposizioni:

Collocazione, parametri dimensionali e tipologici:

1. l'edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) e per una estensione non superiore a 10,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati con scarpate da piantumare o con muri di altezza a vista non superiore a 1,50 m, senza esporre alla vista gli eventuali piani interrati se non per i soli accessi;
5. I.U.I.: 0,15 mq/mq
6. S.A. minima: 135 mq;
7. superficie coperta massima: corrispondente ad un rettangolo di 10 m per 15 m.
8. altezza massima (estradosso del solaio di copertura): 6 m per edifici a sola destinazione artigianale e/o commerciale; 9 m per edifici artigianali e/o commerciali con associata destinazione residenziale, con S.A. non superiore 135 mq, e turistico ricettiva;
15. finitura esterna: sono ammessi edifici con struttura portante metallica/legno lamellare e rivestimento esterno in tavole di legno trattato;
16. serramenti esterni: sono ammessi varchi carrabili con portelloni avvolgibili o ripiegabili verticalmente;
18. bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza funzionale alle esigenze d'uso per le sole parti della costruzione a destinazione artigianale e commerciale;

Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie:

Gli interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato con le seguenti prestazioni pubbliche obbligatorie:

- edifici a destinazione artigianale o artigianale/residenziale: area unitaria minima di 90 mq sistemata a parcheggio pubblico, da realizzare e cedere al Comune da parte del soggetto

attuatore; per gli interventi edificatori con S.A. maggiore di 135 mq di S.A., la superficie da sistemare a parcheggio pubblico è pari al 20% dell'estensione del lotto di intervento; nel caso in cui l'area da destinare alle urbanizzazioni sopra indicate venga localizzata all'interno o al margine degli Ambiti di tipo AC-TE, AR-TE e ARO-TE la superficie prescritta è ridotta del 50%; la realizzazione delle opere e la cessione dell'area sistemata al Comune è disciplinata dalla pertinente Convenzione attuativa, tra quelle di cui agli Artt. 75 o 83 delle presenti Norme.

- Edifici a destinazione commerciale o commerciale/artigianale/residenziale: area unitaria minima pari all'80% della S.A. a destinazione commerciale, sistemata a parcheggio pubblico, da realizzare e cedere al Comune da parte del soggetto attuatore; nel caso in cui l'area da destinare alla urbanizzazioni sopra indicate venga localizzata all'interno o al margine degli Ambiti di tipo AC-TE, AR-TE e ARO-TE la superficie prescritta è ridotta del 50%; la realizzazione delle opere e la cessione dell'area sistemata al Comune è disciplinata dalla pertinente Convenzione attuativa, di cui agli Artt. 75 o 83 delle presenti Norme.

La localizzazione dei parcheggi pubblici/viabilità pubblica posti a carico dei Soggetti Attuatori, con le dimensioni prescritte ai commi precedenti, deve essere quella indicata sulla cartografia di Struttura con perimetrazione in colore giallo (parcheggi)/tratteggio oca (viabilità), ove previsti.

91.5 – Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza

Nell'Ambito, oltre alla realizzazione delle nuove costruzioni di pertinenza rurale di cui al precedente Art. 46 delle presenti Norme, sono consentiti nelle aree scoperte gli interventi con le modalità di seguito indicate:

- **accessi carrabili, piazzali e parcheggi all'aperto**: fondo sterrato, con eventuali guide passaruote per gli accessi, o autobloccanti forati, o ghiaietto, con esclusione di pavimentazioni continue impermeabili (asfalto, cemento, lastricati, ecc.) con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica);
- **parcheggi interrati**: al di sotto degli edifici di nuova costruzione, entro i limiti ivi indicati e con altezza interna non superiore a 2,35 m; ricavati nelle balze del terreno ed aventi superficie agibile non superiore ad 1/3 della S.A. dell'edificio di cui costituiscono pertinenza, altezza interna non superiore a 2,35 m, e con possibilità di modificazione del profilo originario del terreno non superiore a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica), con obbligo di ricoprire il volume con almeno 0,30 m di terreno proveniente dallo scavo effettuato;
- **pertinenze (Art. 45)**: - piscine all'aperto in muratura con specchio d'acqua non superiore a 60 mq, previa dimostrazione della disponibilità idrica necessaria, e con eventuali locali tecnici interrati nella sistemazione circostante del terreno che non può determinare modificazioni dell'andamento originario superiori ad 1 m, rivestimento interno colore terra; - gazebo e pergolati in legno senza copertura continua, per il riparo dal sole di automezzi e persone: - forni e barbecue all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola zona cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati; - altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui al precedente Art. 45, sono ammesse senza particolari condizioni.

91.6 – Determinazione della soglia di nuova edificazione.

La nuova edificazione residenziale deve osservare, oltre alle disposizioni di cui al precedente punto 91.3, il limite di S.A. massima ammissibile indicato nelle successive schede di Ambito, a garanzia della compatibilità paesistica delle previsioni.

La nuova edificazione con destinazione d'uso artigianale/commerciale deve avere una incidenza max. pari ad 1/3 dell'insediabilità complessiva dell'ambito.

La disciplina della Variante Bacini Padani del PTCp approvata in data 23 marzo, ed in particolare l'art. 6 della norme, è prevalente sulla seguente disciplina urbanistica.

VOBBIA PUC 2012	ambiti ARC TE art 91	localita' Caprieto	scheda n.1
-----------------	----------------------	--------------------	------------



Esposizione Sud - Acclività bassa
 Vincolo paesaggistico: si

 ambito ARC TE



	Superficie	S.A. (LUI 0.09)	n.abitanti insediabili	S.A. max (30%) trasfer/acquisib	n.max fabbricati	Accesso	VBP	PTCP	SIC/Parco
1	2381,48	214,33	9	64,30	3	da S.C.	----	NI CO IS MA	a. contigua
2	1329,27	119,63	5	35,89	1	da S.C.	----	NI CO IS MA	a. contigua



VOBBIA PUC 2012	ambiti ARC TE art 91	localita' Costa	scheda n.2
-----------------	----------------------	-----------------	------------



Esposizione Nord Ovest - Acclività bassa

Vincolo paesaggistico: si

- ambito ARC TE
- localizzazione parch. pubblico a carico
- parcheggi pubblici di previsione



	Superficie	S.A. (IUI 0,09)	n.abitanti insediabili	S.A. max (30%) trasfer/acquisib	n.max fabbricati	Accesso	VBP	PTCP	SIC/Parco
1	3101	279	11	83,70	3	da S.C.	----	NI CO	----



VOBBIA PUC 2012	ambiti ARC TE art 91	localita' Inseruni	scheda n.3
------------------------	-----------------------------	---------------------------	-------------------



Esposizione Nord Ovest - Acclività bassa

Vincolo paesaggistico: si

 ambito ARC TE

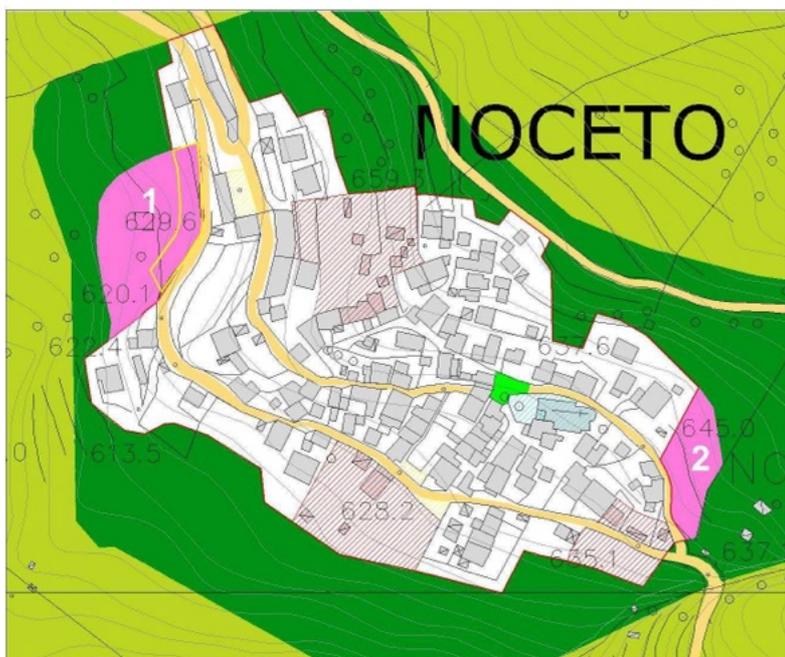
 localizzazione parch. pubblico a carico



	Superficie	S.A. (IUI 0.09)	n.abitanti insediabili	S.A. max (30%) trasfer/acquisib	n.max fabbricati	Accesso	VBP	PTCP	SIC/Parco
1	4712	424	17	127,20	4	da S.C.	DGPV	NI CO	-----
2	3607	325	13	97,50	3	da S.C.	DGPV	NI CO	-----
3	1095	98,55	4	29,56	1	da S.C.	DGPV	NI CO	-----
4	1934	174	7	52,20	1	da S.C.	DGPV	NI CO	-----



VOBBIA PUC 2012	ambiti ARC TE art 91	localita' Noceto	scheda n.4
-----------------	----------------------	------------------	------------



Esposizione Sud Ovest - Acclività media bassa
 Vincolo paesaggistico: si

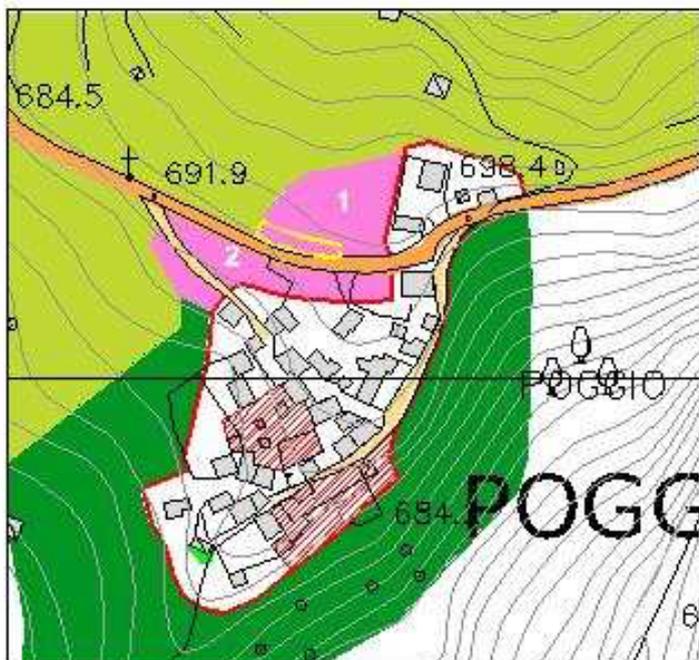
- ambito ARC TE
- localizzazione parch. pubblico a carico



	Superficie	S.A. (IUI 0,09)	n.abitanti insediabili	S.A. max (30%) trasfer/acquisib	n.max fabbricati	Accesso	VBP	PTCP	SIC/Parco
1	2892,94	260,36	10	78	3	da S.C.	Fs	NI CO	-----
2	1130,56	101,75	4	30	1	da S.C.	----	NI CO	-----



VOBBIA PUC 2012	ambiti ARC TE art 91	localita' Poggio	scheda n.5
------------------------	-----------------------------	-------------------------	-------------------



Esposizione Sud Ovest - Acclività bassa

Vincoli paesaggistici: sì/no

1 area di A.30 TE

2 area di A.30 TE



	Superficie	S.A. (m ²)	n.abitanti/insediabili	S.A. max (30%) trasfer/acquisib	n.max fabbricati	Accesso	VBP	PTCP	SIC/Parco
1	1577	142	6	43	1	da S.P.	-----	IS MA	-----
2	1611,21	145,01	6	43,50	2	da S.P.	-----	NI CO	-----



VOBBIA PUC 2012	ambiti ARC TE art 91	localita' Salata	scheda n.6
-----------------	----------------------	------------------	------------



Esposizione Sud Ovest - Acclività bassa

Vincolo paesaggistico: si

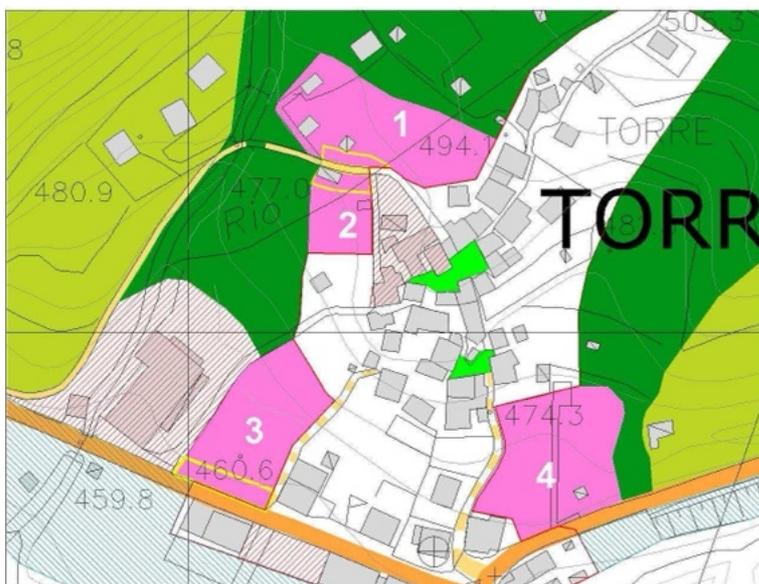
- ambito ARC TE
- localizzazione parch. pubblico a carico
- parcheggi pubblici di previsione



	Superficie	S.A. (IUI 0.09)	n.abitanti insediabili	S.A. max (30%) trasfer/acquisib	n.max fabbricati	Accesso	VBP	PTCP	SIC/Parco
2	4363,88	392,75	16	118	3	da S.C.	-----	NI CO	a. contigua
3	1378,97	124,11	5	37	1	da S.C.	-----	NI CO	a. contigua



VOBBIA PUC 2012	ambiti ARC TE art 91	localita' Torre	scheda n.7
------------------------	-----------------------------	------------------------	-------------------

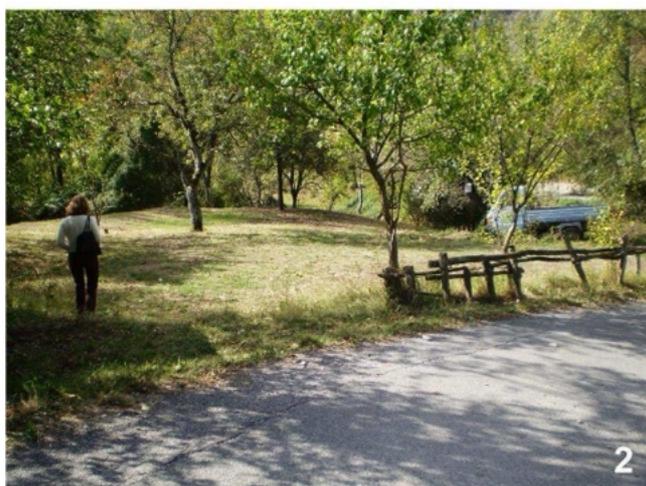


Esposizione Sud Ovest - Acclività media bassa
 Vincolo paesaggistico: si

- ambito ARC TE
- localizzazione parch. pubblico a carico



	Superficie	S.A.(IUI 0,09)	n.abitanti insediabili	S.A. max (45%) trasfer/acquisib	n.max fabbricati	Accesso	VBP	PTCP	SIC/Parco
1	2802	252	10	113	3	da S.C.	Fq verificata	NI CO	-----
2	905	81	3	36	1	da S.C.	Fq verificata	NI CO	-----
3	2377	214	9	96	2	da S.P.	Fq verificata	NI CO	-----
4	2833	255	10	114	2	da S.P.	Fs	NI CO	-----



VOBBIA PUC 2012	ambiti ARC TE art 91	localita' Vallenzona	scheda n.8
------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------



Esposizione Nord Ovest - Acclività bassa
 Vincolo paesaggistico: si

 ambito ARC TE



	Superficie	S.A.,(IUI 0.09)	n.abitanti insediabili	S.A. max (30%) trasfer/acquisib	n.max fabbricati	Accesso	VBP	PTCP	SIC/Parco
1	1840,04	165,60	7	50	1	da S.C.	Fq verificata	IS MA	-----



VOBBIA PUC 2012	ambiti ARC TE art 91	localita' Vigogna	scheda n.9
-----------------	----------------------	-------------------	------------



Esposizione Est - Acclività bassa
 Vincolo paesaggistico: no

 ambito ARC TE



	Superficie	S.A. (LUI 0.09)	n.abitanti insediabili	S.A. max (30%) trasfer/acquisib	n.max fabbricati	Accesso	VBP	PTCP	SIC/Parco
1	1037,19	93,35	4	28	1	da S.C.	-----	NI CO	-----



Art. 92 – Ambito di conservazione del territorio rurale AC-TR.

Si tratta delle aree poste direttamente al contorno del tessuto edificato, di cui costituiscono l'essenziale elemento di cornice, prevalentemente comprese nella perimetrazione dei nuclei isolati (NI) del P.T.C.P., ove prevale l'interesse generale alla sostanziale conservazione dell'assetto in atto al fine della salvaguardia dell'immagine paesistica del nucleo edificato.

92.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt.: - 52 (residenziale) e 53 (compatibili con la residenza) - 58 (turistico e ricettiva) - 59 (compatibili con quelle turistico ricettive), 60 (agro silvo pastorale), 61 (compatibili con l'agro silvo pastorale) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

92.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 20 delle presenti Norme, con il rispetto dei caratteri e dei criteri dimensionali e tipologico/costruttivi di cui all'Art.89.2.

92.3 – Interventi di nuova costruzione residenziale

Non è consentita la nuova costruzione ma all'ambito è attribuita una potenzialità edificatoria derivante dall'applicazione dell'I.U.I. pari a 0,010 mq/mq alle aree ivi comprese, trasferibile all'interno degli Ambiti ARO-TE, ARC-TE e AR-TR con i parametri per gli stessi stabiliti ai relativi artt. 90 e 91.

Art. 92 bis - Ambito di Conservazione del Territorio Rurale del Fondovalle Fluviale (AC TR FF).

Si tratta di parti del territorio di elevato valore naturalistico- ambientale site in prossimità del fondovalle fluviale non interessate, o interessate in forme sporadiche e marginali, dalla presenza di insediamenti stabili, ove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione attiva del territorio.

Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt. 62 (servizi pubblici e privati convenzionati) e 63 (compatibili con i servizi) oltre ai servizi privati.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 20 delle presenti Norme, con il rispetto dei caratteri e dei criteri dimensionali e tipologico/costruttivi di cui all'Art.89.2.

Interventi di nuova costruzione

Ammessi, preferibilmente in prossimità degli accessi pedonali in alveo, con titolo diretto limitatamente alla realizzazione di piccoli manufatti a servizio di aree attrezzate e funzionali alla fruizione attiva dell'ambito con tipologie edilizie e i materiali più confacenti alle caratteristiche del sito.

Parametri dimensionali:

Superficie coperta massima: 50 mq;

Altezza massima: 3,00 m;

Sono ammessi gli interventi volti alla fruizione attiva dell'ambito in conformità di quanto disciplinato al successivo art.98.

Gli interventi di cui sopra sono assimilabili alle opere di urbanizzazione prescritte per gli interventi di nuova costruzione e pertanto possono essere oggetto di scomputo nelle relative convenzioni.

Art. 93 – Ambito di riqualificazione del territorio rurale: presidio ambientale e attività agro-pastorali AR-TR.

Si tratta di parti di territorio con presenza di insediamenti sparsi, ove si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di presidio ambientale, in esse comprese le attività di effettiva produzione agraria;

Tali Ambiti sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale:

93.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt.: - 52 (residenziale) e 53 (compatibili con la residenza), - 54 (artigianale), - 60 (agro silvo pastorale produttiva), - 61 (compatibili con quelle agro silvo pastorale produttiva) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

93.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 del precedente Titolo I, Capo II, Parte I delle presenti Norme, con il rispetto dei criteri dimensionali e dei parametri tipologico/costruttivi di cui al precedente art. 90.2, ferme restando le limitazioni di cui al successivo art. 118.

93.3 – Interventi di nuova costruzione residenziale e per insediamenti agricolo produttivi

La nuova costruzione residenziale è ammessa, esclusa nelle fasce di pertinenza degli elettrodotti ai sensi del DPCM 08 luglio 2003 e DM 29/05/2008, con permesso di costruire di tipo convenzionato di cui al precedente articolo 80 delle presenti norme, in ragione della funzione di presidio ambientale, da esercitare attraverso concrete e durevoli attività di salvaguardia del territorio dal degrado ambientale e/o della conduzione dei fondi agricoli ovvero se legata ad attività agrituristiche, esclusivamente nelle aree classificate come IS-MA dal P.T.C.P. sub Assetto Insediativo del Livello Locale; le porzioni di lotto ricadenti in ambiti diversi da quello indicato, possono essere utilizzati esclusivamente ai fini dell'asservimento e/o della determinazione del lotto minimo contiguo.

Ogni nuovo fabbricato residenziale deve quindi venir asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata da trasciversi presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, al fondo di proprietà del soggetto stesso, in relazione ad un'area di dimensioni corrispondenti al fondo di proprietà e, comunque, non inferiore alla superficie asservita, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno.

E' altresì ammessa la nuova edificazione per la realizzazione di insediamenti per lo svolgimento di attività di produzione agro-silvo-pastorale, mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi del precedente Art. 81 e con i parametri dimensionali e tipologici di seguito specificati.

La nuova edificazione deve osservare le seguenti disposizioni per il controllo dell'assetto urbanistico e paesaggistico del territorio:

93.3.1 – Nuova costruzione residenziale di presidio

Collocazione sul terreno, allineamenti e sbancamenti:

1. l'edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) e per una estensione non superiore a 5,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati con scarpate da piantumare o con muri di altezza a vista non superiore a 1,50 m, senza esporre alla vista gli eventuali volumi interrati se non per i soli accessi;
2. nei lotti posti in fregio alla viabilità pubblica esistente, l'edificio deve essere disposto con i lati maggiori allineati al confine sulla strada;
3. gli eventuali volumi interrati non devono eccedere dal perimetro esterno della costruzione, con la sola eccezione delle intercapedini;

Parametri dimensionali:

4. lotto minimo asservibile: 5.000 mq, di cui almeno 2.500 mq contigui, ed i restanti purchè asserviti entro una distanza di 500 m dai limiti del lotto contiguo;
5. I.U.I. max.: 0,016 mq/mq;
6. S.A. minima: 80 mq;
7. superficie coperta massima: corrispondente ad un rettangolo di 8,5 m per 11 m;
8. altezza massima: 6 m;
9. distanza minima dai confini e dalle strade: 5 m;
10. distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti di edifici frontistanti: 10 m;

Parametri tipologico/costruttivi:

11. tipologia edilizia: edifici isolati;
12. conformazione della copertura: a capanna o a padiglione, con pendenza massima delle falde 35°, manto in tegole tipo marsigliesi rosse, sporto non superiore a 50 cm, gronde e pluviali in rame a sezione circolare; sono ammessi abbaini e finestre a filo falda nella misura massima di 1/20 della superficie della falda stessa; non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura; è ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno due tegole lungo tutto il perimetro della falda stessa;
13. porticati e logge: ammessi solo in posizione d'angolo, con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, e con superficie lorda non superiore al 10% della S.A. negli edifici esclusivamente residenziali e non superiore al 20% della S.A. in presenza delle altre destinazioni d'uso ammesse al presente paragrafo 91.3;
14. scale esterne: ammesse solo per collegare l'area esterna al livello terreno della costruzione, non ammesse per raggiungere il piano primo ed il secondo; sono fatte salve le norme in materia di sicurezza degli edifici con le destinazioni d'uso Artt. 62;
15. finitura esterna: intonaco genovese con tinteggiatura ai silicati bianca;
16. serramenti esterni: persiane alla genovese e portoncini ciechi, in legno o simili;
17. rivestimenti esterni: ammesse solo zoccolature lapidee perimetrali h. max 1,20 m;
18. bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza non superiore a 1,20 m e distanti almeno 1,00 m dagli spigoli dell'edificio; per gli edifici con destinazione d'uso di cui agli Artt. 58 e 62 sono ammesse bucaure di maggiori dimensioni e diversa collocazione, in funzione delle esigenze d'uso;
19. balconi: ammessi con profondità massima 1,20 m e con lunghezza non superiore all'ampiezza della bucaura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm;

20. ringhiere esterne: ammesse in ferro con disegno semplice a bacchette o tondini verticali, oppure in legno con listelli verticali;
21. camini e sfiati: devono essere contenuti in torrioni in muratura, finiti ad intonaco e tinteggiati come l'edificio, provvisti di copertura in tegole;
22. pensiline sovrapporta: ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in tegole come la copertura dell'edificio;
23. soglie, piane, davanzali: ammesse in pietra locale;
24. terrazze scoperte pavimentate: sono ammesse soltanto al livello terreno e per una larghezza non superiore a 5 metri attorno al perimetro della costruzione;
25. cornici di gronda: sguscia alla genovese o sporto di gronda. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.
26. elementi tecnologici: le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture

Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza

Nell'Ambito, oltre alla realizzazione delle nuove costruzioni di pertinenza rurale di cui al precedente Art. 46 delle presenti Norme, sono consentiti nelle aree scoperte gli interventi con le modalità di seguito indicate:

- **accessi carrabili, piazzali e parcheggi all'aperto**: fondo sterrato, con eventuali guide passaruote per gli accessi, o autobloccanti forati, o ghiaietto, con esclusione di pavimentazioni continue impermeabili (asfalto, cemento, lastricati, ecc.) con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica);
- **parcheggi interrati**: al di sotto degli edifici di nuova costruzione, entro i limiti ivi indicati e con altezza interna non superiore a 2,35 m; ricavati nelle balze del terreno ed aventi superficie agibile non superiore ad 1/3 della S.A. dell'edificio di cui costituiscono pertinenza, altezza interna non superiore a 2,35 m, e con possibilità di modificazione del profilo originario del terreno non superiore a 1,5 m (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica), con obbligo di ricoprire il volume con almeno 0,30 m di terreno proveniente dallo scavo effettuato;
- **pertinenze (Art. 45)**: - piscine all'aperto in muratura con specchio d'acqua non superiore a 60 mq, previa dimostrazione della disponibilità idrica necessaria, e con eventuali locali tecnici interrati nella sistemazione circostante del terreno che non può determinare modificazioni dell'andamento originario superiori ad 1 m, rivestimento interno colore terra; - gazebo e pergolati in legno senza copertura continua, per il riparo dal sole di automezzi e persone: - forni e barbecue all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola zona cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati; - altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui al precedente Art. 45, sono ammesse senza particolari condizioni.

93.3.2 – Nuova costruzione per insediamenti agricolo produttivi

A questi fini, il Piano recepisce e fa propri i Criteri stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Genova, di cui al Cap. 10 della Struttura dello stesso P.T.C. , sub punto 2 – **Indicazioni per la disciplina delle aree di effettiva produzione agricola** -, ove, con riferimento al “**territorio dei monti**” nel quale è compreso il territorio del Comune di Vobbia, sono indicate, in funzione delle tipologie colturali e delle tipologie di allevamento ed in funzione delle fasce progressive di superfici per ogni tipo di coltura/allevamento, le **dotazioni minime funzionali** relative alle costruzioni necessarie per la conduzione di aziende agricole.

Estratto della Struttura del P.T.C. Cap. 10 - Indicazioni per la disciplina delle aree di effettiva produzione agricola.

TIPOLOGIE COLTURALI	1° FASCIA							2° FASCIA							3° FASCIA							4° FASCIA						
	DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI							DOTAZIONI MINIME FUNZIONALI						
	sup. min. area (ha)	prod.	stoccaggio	trasformaz. del prodotto	locali accessori	residenza	Tot.	sup. min. area (ha)	prod.	stoccaggio	trasformaz. del prodotto	locali accessori	residenza	Tot.	sup. min. area (ha)	prod.	stoccaggio	trasformaz. del prodotto	locali accessori	residenza	Tot.	sup. min. area (ha)	prod.	stoccaggio	trasformaz. del prodotto	locali accessori	residenza	Tot.
	P	S	TR	LA	R	Tot.	STANDARD DI RIFERIMENTO	P	S	TR	LA	R	Tot.	STANDARD DI RIFERIMENTO	P	S	TR	LA	R	Tot.	STANDARD DI RIFERIMENTO	P	S	TR	LA	R	Tot.	
COLTURE IN PIENO CAMPO																												
erbacee	1,5						3							4,5							6							
orticole	0,3	70	30	(20)	20	-	120 (20)	0,6	70	60	(20)	20	80	230+ (20)	0,9	95	90	30	20	100	335	1,2	95	120	40	20	120	395
floricole	0,3							0,6							0,9						1,2							
vivai	0,2							0,4							0,6						0,8							
COLTURE ARBOREE																												
vigneto (1)	0,5						1							1,5							2							
oliveto (2)	1,2	50	30	(20)	20	-	100 (20)	2,4	50	50	(20)	20	80	200+ (20)	3,6	60	75	30	20	100	285	4,8	60	100	40	20	120	340
frutteto	0,7							1,4							2,1						2,8							
castagneto in attualità di coltura	2,5						5							7,5							10							
COLTURE FORAGGERE																												
prati naturali permanenti	10						20							30							40							
prati artificiali	3,5	70	45 (5)	-	20	-	135	7	70	90 (5)	-	20	80	260	11	95	135 (5)	-	20	100	350	14	95	180 (5)	-	20	120	415
erbai	2,5						5							7,5							10							
pascoli artificiali	4						8							12							4							
PASCOLI NATURALI (3)	13						26							39							52							
COLTURE PROTETTE (4)																												
orticole	0,2	55	15	-	20	-	90	0,2	55 (5)	20	-	20	80	175+ (20)	0,6	70 (10)	30	-	20	100	220+ (30)	0,8	90 (10)	45	-	20	120	275+ (30)
floricole	0,2	55 (5)	-	15 (7)	20	-	90 + (10)	0,2	55 (5)	10 (5)	15 (7)	20	80	180+ (20)	0,6	70 (10)	20	20 (7)	20	100	230+ (30)	0,8	120 (10)	40	30 (7)	20	120	330+ (30)
SILVICOLTURA	15	70	(45)	(45)	20	-	70 + (90)	30	70	(90)	(90)	20	80	170+ (180)	45	95	135	(135)	20	100	215+ (270)	60	95	(180)	(180)	20	120	235+ (360)

(1) negli spazi per la trasformazione del prodotto non è considerata la vinificazione

(2) cfr. scheda modello F1.c

(3) l'edificazione di manufatti è subordinata alla presenza di allevamento: si rimanda pertanto alla tabella relativa (TAB. B)

(4) le quantità proposte sono relative ai manufatti accessori, in aggiunta, quindi alla superficie della serra o del tunnel

(5) è prevista in aggiunta un tettoia di mq 10 per la miscelazione dei terricci

(6) è prevista in aggiunta un tettoia di mq 10 per la miscelazione dei terricci

(7) comprende una quota per lo stoccaggio dei materiali necessari per il confezionamento del prodotto

(8) è prevista in aggiunta un tettoia di mq 20 per la miscelazione dei terricci ed il ricovero automezzo

(9) spazio utilizzabile per il deposito dei carrelli

TABELLA A- TIPOLOGIE COLTURALI

Per quanto attiene ai caratteri tipologico/costruttivi degli edifici destinati allo svolgimento delle funzioni produttive, si stabiliscono i seguenti parametri:

- tamponamenti perimetrali: sono ammessi soltanto tamponanti in legno trattato o in muratura tradizionale, finita ad intonaco con tinteggiatura bianca ed eventuali zoccolature di protezione in materiale lapideo; la struttura portante può anche essere di tipo prefabbricato;
- coperture: a falde inclinate, con pendenza massima 35% , realizzate con elementi prefabbricati tipo “canalone coibentato”, con finitura esterna del manto di copertura in lamierino zincato smaltato in tonalità marrone testa di moro o verde scuro;
- portoni e bucaure: realizzati in legno o metallo di tonalità eguale a quella del manto di copertura;
- porticati e tettoie: sono ammessi con struttura portante a vista in legno trattato e con copertura a falde inclinate con il manto di finitura eguale a quello degli edifici principali;

La realizzazione di nuove costruzioni per uso residenziale è, quindi, ammessa come “funzione accessoria” in applicazione degli specifici criteri di cui al punto 2.3.8 – La residenza – della predetta disciplina del P.T.C. provinciale, dovendosi precisare che la S.A. per alloggio, ove ammessa dal ridetto P.T.C. in funzione della fascia dimensionale di estensione delle aziende agricole (colture e/o allevamenti), deve considerarsi quale parametro di edificazione massimo e con altezza non superiore a 6,00 m alla gronda e, nel caso di costruzioni autonome separate dalle altre costruzioni per l’attività produttiva, da realizzarsi con gli stessi parametri tipologico/costruttivi di cui al precedente punto 93.3.1.

Serre per attività produttiva: oltre alle serre di cui all’art. 46 è ammessa la costruzione di serre per lo svolgimento di attività agricole produttive con struttura metallica e tamponamenti compresa la copertura in vetro o polycarbonato alveolare, con copertura a due falde , aventi altezza massima interna 4 mt. e rapporto di copertura RC non superiore al 10% dell’area indicata nel Piano Pluriennale di utilizzazione aziendale di cui all’art. 81.

93.3.3– Aree agrarie di cui alla Tav.9 della descrizione fondativa

Al fine di promuovere la permanenza di coltivazioni storiche e assicurare il riutilizzo delle aree agrarie così come individuate nella tav.9 della D.F., è consentito, anche in assenza del piano aziendale, un incremento del 10% della S.A. ammessa dalla disciplina di cui sopra, per la realizzazione di strutture funzionali all’attività agricola ivi compresa la residenza del conduttore, fermo restando l’obbligo di attuazione con permesso di costruire convenzionato avente i contenuti di cui agli artt.80 e 81.

93.3.4– Nuova costruzione per destinazioni d’uso artigianali

La nuova edificazione con destinazione artigianale è ammessa esclusivamente nell’areale di Vobbia capoluogo – Noceto, con un limite massimo di 2 fabbricati e deve osservare le disposizioni per il controllo dell’assetto urbanistico e paesaggistico del territorio, di cui al precedente paragrafo 93.3.1, come sostituite con le seguenti specifiche disposizioni:

Collocazione, parametri dimensionali e tipologici:

1. l’edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) e per una estensione non superiore a 10,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati con scarpate da piantumare o con muri di altezza a vista non superiore a 1,50 m, senza esporre alla vista gli eventuali piani interrati se non per i soli accessi;
2. l’edificio deve essere posto a una distanza massima di 30 m dalla viabilità carrabile esistente e deve essere disposto con i lati maggiori paralleli all’asse stradale;

3. la realizzazione di nuove costruzioni deve osservare appositi accorgimenti per un buon inserimento ambientale quali la formazione di un'ideale cornice verde con masse arboree intorno ai nuovi edifici, evitando piazzali sul lato valle per la manovra di autoveicoli;
4. lotto minimo asservibile: 5.000 mq contigui;
5. I.U.I.: 0,03 mq/mq;
6. S.A. minima: 150 mq;
7. superficie coperta massima: corrispondente ad un rettangolo di 300 mq;
8. altezza massima (estradosso del solaio di copertura): 9 m;
13. porticati e logge: non ammessi
15. finitura esterna: sono ammessi edifici con struttura portante prefabbricata o in muratura e con tamponamenti in laterizio intonacato alla genovese;
16. serramenti esterni: sono ammessi varchi carrabili con portelloni avvolgibili o ripiegabili verticalmente;
18. bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza funzionale alle esigenze d'uso e comunque garantendo la prevalenza delle parti piene;
19. balconi: non ammessi

Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie:

Gli interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato con le seguenti prestazioni pubbliche obbligatorie: area unitaria minima, pari al 10% della superficie del lotto, destinata a spazi di uso pubblico, da realizzare e cedere al Comune da parte del soggetto attuatore all'interno dell'ambito. E' facoltà del Comune, sulla base di specifiche motivazioni di ordine paesistico nonché sullo stato delle urbanizzazioni dell'ambito, convertire tale obbligazione con la monetizzazione dell'importo corrispondente al costo delle opere, finalizzata alla formazione di pubblici servizi, localizzati in altre parti del territorio comunale. La realizzazione delle opere e la cessione dell'area sistemata al Comune è disciplinata dalla pertinente Convenzione attuativa, tra quelle di cui agli Artt. 75 o 83 delle presenti Norme.

93.4 – Asservimento di lotti compresi in frane attive o quiescenti.

I diritti edificatori ai fini di nuova costruzione residenziale espressa da lotti liberi da edificazione che risultino compresi in tutto o in parte nelle perimetrazioni indicate al successivo art. 118 può essere trasferita su lotti compresi nello stesso tipo di ambito non gravati dalle predette limitazioni, in deroga alla distanza di 500 m dal lotto contiguo.

Art. 94 – Ambito di conservazione del territorio non insediato AC-TNI.

Si tratta di parti del territorio di elevato valore naturalistico- ambientale non interessate, o interessate in forme sporadiche e marginali, dalla presenza di insediamenti stabili, ove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione attiva del territorio, segnatamente quella turistica leggera itinerante, compatibile con il sistema di aree protette del M. Antola, e nei quali può essere confacente alla conservazione del predetto valore paesaggistico l'inserimento di attività di effettiva produzione agraria;

Tali Ambiti sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale:

94.1 – Destinazioni d’uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammesse le destinazioni d’uso di cui ai precedenti Artt.: - 52 (residenziale) con limitazioni - 60 (agro silvo pastorale produttiva) - 61 (compatibili con quelle agro silvo pastorale produttiva) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

94.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 del precedente Titolo I, Capo II, Parte I delle presenti Norme, con il rispetto dei criteri dimensionali e dei parametri tipologico/costruttivi di cui al precedente Art. 90.2.

94.3 – Nuova costruzione per insediamenti agricolo produttivi

La nuova costruzione è ammessa, con permesso di costruire di tipo convenzionato di cui all’Art.81 delle presenti norme, esclusivamente nelle aree classificate come ANI-MA e IS-MA dal P.T.C.P., sub Assetto Insediativo del Livello Locale.

A questi fini, il Piano recepisce e fa propri i Criteri stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Genova, di cui al Cap. 10 della Struttura dello stesso P.T.C. , sub punto 2 – **Indicazioni per la disciplina delle aree di effettiva produzione agricola** -, ove, con riferimento al “**territorio dei monti**” nel quale è compreso il territorio del Comune di Vobbia, sono indicate, in funzione delle tipologie colturali e delle tipologie di allevamento ed in funzione delle fasce progressive di superfici per ogni tipo di coltura/allevamento, le **dotazioni minime funzionali** relative alle costruzioni necessarie per la conduzione di aziende agricole.

Per quanto attiene ai caratteri tipologico/costruttivi degli edifici destinati allo svolgimento delle funzioni produttive, si stabiliscono i seguenti parametri:

- **tamponamenti perimetrali**: sono ammessi soltanto tamponanti in legno trattato o in muratura tradizionale, finita ad intonaco con tinteggiatura bianca o nella gamma delle terre ed eventuali zoccolature di protezione in materiale lapideo; la struttura portante può anche essere di tipo prefabbricato;
- **coperture**: a falde inclinate del tipo a capanna, con pendenza massima 35% , realizzate con elementi prefabbricati tipo “canalone coibentato”, con finitura esterna del manto di copertura in lamierino zincato smaltato in tonalità marrone testa di moro o verde scuro;
- **portoni e bucatore**: realizzati in legno o metallo di tonalità eguale a quella del manto di copertura;
- **porticati e tettoie**: sono ammessi con struttura portante a vista in legno trattato e con copertura a falde inclinate con il manto di finitura eguale a quello degli edifici principali;

La realizzazione di nuove costruzioni per uso residenziale è, quindi, ammessa come “**funzione accessoria**” in applicazione degli specifici criteri di cui al punto 2.3.8 – La residenza – della predetta disciplina del P.T.C. provinciale, dovendosi precisare che la S.A. per alloggio, ove ammessa dal ridetto P.T.C. in funzione della fascia dimensionale di estensione delle aziende agricole (colture e/o allevamenti), deve considerarsi quale **parametro di edificazione massimo** e con altezza non superiore a 6,00 m alla gronda e, nel caso di costruzioni autonome separate dalle altre costruzioni per l’attività produttiva, da realizzarsi con gli stessi parametri tipologico/costruttivi di cui al precedente punto 93.3.1.

94.3.1– Aree agrarie di cui alla Tav.9 della descrizione fondativa

Al fine di promuovere la permanenza di coltivazioni storiche e assicurare il riutilizzo delle aree agrarie così come individuate nella tav.9 della D.F., è consentito, anche in assenza del piano

aziendale, un incremento del 10% della S.A. ammessa dalla disciplina di cui sopra, per la realizzazione di strutture funzionali all'attività agricola ivi compresa la residenza del conduttore, fermo restando l'obbligo di attuazione con permesso di costruire convenzionato avente i contenuti di cui agli artt.80 e 81.

94.4 – Aree di appoggio alla funzione escursionistica leggera

A margine delle principali percorrenze turistiche pedonali o cicloturistiche, è consentita, nella misura massima di una per ogni plesso di zona, la edificazione di piccola struttura di supporto alla funzione escursionistica, attrezzata per la sosta temporanea e la ristorazione.

Tali strutture devono essere collocate in modo da non interferire con visuali panoramiche, o con l'apprezzamento di particolari valori costruiti, e la loro realizzazione non deve comportare la formazione di sbancamenti o reinterri di spessore maggiore di m. 1,50.

Di preferenza il manufatto deve essere collocato in sito già interessato in precedenza da trasformazioni o da edificazioni oggi dirute.

E' prescritta una tipologia rustica, coerente con i caratteri rurali del sito e rispondente alle tradizioni tecniche costruttive locali per i manufatti di sostegno all'esercizio agricolo.

I materiali di impiego devono essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in tegole marsigliesi e, se il manufatto ricade delle zone C e D del Piano del Parco dell'Antola, con lastre lapidee o scandole lignee o paglia.

I predetti manufatti possono essere realizzati senza necessità di asservimento di aree anche a cura di privati proprietari, che ne curano la costruzione e la gestione, previo rilascio del permesso di costruire convenzionato in applicazione del precedente Art.75, e con l'osservanza delle condizioni che seguono:

- la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro 30 mq.;
- l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere 4,50 m., da ridursi a 3.50 m se il manufatto ricade delle zone C o D del Piano del Parco dell'Antola.

La convenzione deve esplicitamente prevedere, ove la struttura non resti di proprietà comunale, l'impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria.

Deve altresì essere prevista l'obbligazione a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 12 mesi senza giustificato motivo.

Art. 95 – Ambito di riqualificazione del territorio non insediato AR-TNI.

Si tratta di parti del territorio individuate come aree di sviluppo nel Piano del Parco del M. Antola, caratterizzate da valori naturalistici elevati e dalla presenza di strutture per la fruizione attiva del territorio, ove risulta prevalente l'interesse generale al potenziamento dei servizi utili alla valorizzazione del Parco e al suo sviluppo economico a fini turistico ricettivi, ricreativi e sportivi e di adeguamento delle attrezzature e infrastrutture connesse; segnatamente l'ambito è caratterizzato dalla presenza del Castello della Pietra.

95.1 – Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt.: - 52 (residenziale) e 53 (compatibili con la residenza), Artt.: 58 (turistico e ricettiva) - 59 (compatibili con quelle turistico ricettive) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

95.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art. 9 punti 9.4 e 9.5 delle Norme del Piano del Parco dell'Antola.

95.3 –Disciplina edilizia-urbanistica

La disciplina edilizia- urbanistica da applicarsi è quella di cui alle zone D “Aree di sviluppo” disciplinate dall'art.2 e 9 delle norme del Piano del Parco dell'Antola.

Art. 96 – Ambito delle infrastrutture e dei servizi pubblici e privati convenzionati AI-SP/PC.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

Sono ammessi i seguenti interventi: di cui agli Artt. 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 , 20, 21 del precedente Titolo I, Capo II, Parte I delle presenti Norme.

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate all'assolvimento dei servizi pubblici, sono definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle attività, con la sola osservanza di quanto disposto dagli articoli 37 e 38 delle Norme.

In sede attuativa, sono ammesse lievi modificazioni dei perimetri delle superfici individuate, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio.

I criteri in termini di verifica prestazionale che garantiscono la qualità del servizio prestato in applicazione dell'art. 20 della L.R. 26 del 1.8.2008 avente ad oggetto “Integrazione delle politiche di pari opportunità di genere..”sono:

- utenza potenziale del servizio;
- ubicazione e relativi parametri minimi di accessibilità e sicurezza;
- raggio d'azione (tempo massimo per il raggiungimento del servizio);
- modalità di accesso (anche ciclabili o pedonali);
- accostamenti di servizi complementari;
- presenza di infrastrutture e reti tecnologiche;
- corretto orientamento delle strutture ospitanti i servizi.

E' ammessa, la realizzazione contestuale di volumi privati (autorimesse private, o a altra funzione pertinenziale privata quali magazzino, deposito o simili) al di sotto di superfici di standard pubblico, previo accertamento da parte del Comune sulla compatibilità dell'intervento con i caratteri ambientali, vegetazionali e comunque sull'impatto della nuova previsione rispetto ai sistemi presenti nel contesto con particolare riferimento alla viabilità, alle seguenti condizioni:

- la realizzazione dell'intervento deve essere unitaria ed in ogni caso deve prevedere la compiuta formazione del servizio previsto, in termini funzionali ed pienamente utilizzabili, per l'intera superficie prevista.

- ove la struttura fuoriesca dall'originario profilo del terreno, pur non costituendo volume urbanisticamente soggetto a disponibilità volumetrica, deve osservare dalle proprietà finitime distanze derivabili dal C.C.
- il soggetto attuatore deve avere titolo sulla intera superficie di intervento, e deve prevedere la cessione al Comune delle superfici attrezzate per il servizio previsto, in assenza di qualsiasi onere economico per il Comune.
- l'intervento sarà integralmente a carico del soggetto privato attuatore.

Gli interventi dianzi indicati, sono assentiti mediante rilascio del permesso di costruire previa stipula della Convenzione, anche al fine di disciplinare, in caso di gestione privata del servizio, le condizioni affinché ne sia garantita l'accessibilità al pubblico ed il suo effettivo svolgimento.

A fronte della cessione dell'area e di immobili si applicano le disposizioni di cui all'art. 78.

Art. 97 – Ambito infrastrutture stradali di livello provinciale AI-SP.

Lungo la rete della viabilità provinciale esistente e di quella prevista dal PTC provinciale, è costituita una fascia di 15 mt per lato, funzionale alla definizione ed al miglioramento del tracciato, sia che si tratti della realizzazione di nuove strade che di interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade esistenti.

All'interno di tale fascia, le destinazioni e le relative discipline previste per gli ambiti dal piano sono integrate con l'ammissibilità della realizzazione degli interventi sulla viabilità provinciale di cui al precedente comma e dei manufatti di servizio ed impianti tecnici per la manutenzione delle strade provinciali medesime, nonché con le disposizioni di cui al successivo comma 4.

La progettazione definitiva degli interventi concernenti la rete delle strade provinciali, previsti dal PTC provinciale, e per l'adeguamento funzionale delle strade esistenti, può, quindi, discostarsi dal tracciato previsto o da quello esistente, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale, dell'osservanza della disciplina paesistica di livello puntuale e della rispondenza a specifiche esigenze tecniche riscontrate all'atto della stessa progettazione, entro la predetta fascia di 15 mt per lato.

Al fine di favorire la progettazione e l'attuazione degli interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade provinciali, sia per iniziativa dei proprietari e degli aventi titolo su manufatti e fabbricati posti in fregio alle medesime strade provinciali, sia qualora si renda necessario procedere alla demolizione di manufatti e fabbricati esistenti entro la fascia di cui al 1° comma per la realizzazione di interventi da parte della Provincia, gli stessi manufatti e fabbricati possono essere demoliti e ricostruiti, anche in modo diverso e con un incremento di volume non superiore al 20% di quello esistente, entro la predetta fascia di 15 mt dal ciglio della strada provinciale, con obbligo di osservare nella ricostruzione:

1. una distanza minima dal nuovo ciglio stradale di 3 mt, comprese le eventuali pertinenze e con esclusione dei soli accessi, nel caso l'intervento edilizio sia conseguenza di un progetto definitivo, predisposto e regolarmente approvato dalla Provincia, di adeguamento e/o miglioramento della medesima strada;
2. una distanza minima dal ciglio stradale esistente di 8 mt, comprese le eventuali pertinenze e con esclusione dei soli accessi, ove l'intervento sia proposto per iniziativa dei proprietari o degli aventi titolo su manufatti e fabbricati posti in fregio alla viabilità provinciale, in assenza del progetto definitivo di opera pubblica di cui al punto precedente; il progetto relativo all'intervento di demolizione e ricostruzione nei termini anzidetti, deve essere autorizzato con Permesso di Costruire subordinato alla sottoscrizione di apposita Convenzione, che preveda la

cessione gratuita alla Provincia delle aree di sedime del fabbricato o dei manufatti in fregio alla viabilità provinciale che devono essere demoliti e delle eventuali aree di pertinenza degli stessi.

Art. 98 – Ambito infrastrutture stradali di livello comunale, locale e interpodereale AI-SC/LI.

Lungo la rete della viabilità comunale esistente e di previsione, valgono le stesse disposizioni di cui al precedente Art. 97, fatta eccezione per la distanza dal ciglio stradale di cui al comma 4 punto 2, che è ridotta a 5 mt.

Nell'ambito AI SC-LI è compresa, altresì anche se non individuata cartograficamente, la viabilità minore costituita da strade interpodereali, tagliafuoco e piste da esbosco, viabilità di accesso ai fondi agricoli, itinerari escursionistici e tramite privati di accesso, soggetta alle seguenti specifiche disposizioni fatte salve quelle con carattere di prevalenza di cui all'art. 9.3 delle Norme del Piano del Parco dell'Antola:

Strade interpodereali, tagliafuoco e piste da esbosco

All'interno degli ambiti AC-TNI e AR-TNI è ammessa la formazione di strade interpodereali aventi funzione tagliafuoco o di pista da esbosco, da realizzare preferibilmente mediante adattamento della viabilità minore esistente ed in assenza di rilevanti interventi sulla morfologia. Tali strade, qualora ricadano in aree a SIC o aree della rete ecologica, devono essere il più possibile limitate, soprattutto a tutela degli habitat di interesse comunitario particolarmente sensibili alla frammentazione/erosione e/o che ospitano cenosi protette ai sensi delle direttive comunitarie e dovranno essere conformi a quanto disposto dalle norme in materia di Polizia Forestale e previste d'intesa con la Comunità Montana ed il Corpo Forestale.

Viabilità minore di accesso ai fondi agricoli.

All'interno dell'ambito AC-TNI, AC-TR, AR-TR e AR-TNI ove sia dimostrata la necessità di accedere a fondi agricoli in uso o ad abitazioni di conduttori del fondo con mezzi di trasporto leggero e di lavoro agricolo, sono sempre ammessi gli interventi volti all'adeguamento al transito di detti mezzi di tratti di viabilità minore sino ad un calibro massimo di m. 2,50 (o 3 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica), salvo limitate piazzole di incrocio.

Gli interventi ammessi dovranno essere condotti con tecniche di minimo impatto, escludendo in ogni caso la formazione di contenimenti murari di altezza eccedente i m. 2,50.

Itinerari escursionistici

Gli itinerari escursionistici presenti, costituiti da tracciati di crose o sentieri dell'antico impianto storico, potranno essere oggetto di recupero degli elementi caratterizzanti la pavimentazione, i muretti di perimetro, e simili.

In ogni caso tutti gli interventi sulla viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione storica locale, usando come riferimento le pertinenti indicazioni tipologiche della Disciplina Paesistica, con il divieto di significative alterazioni del tracciato, interruzioni della libera circolazione delle persone, sensibili modifiche della pendenza e del calibro.

Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.

La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è ammessa esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.

Gli arredi da impiegare nell'attrezzaggio dovranno essere di tipologia tradizionale, con elementi in legno e murature di pietra e con esclusione della colloca di arredi prefabbricati in cls o in materiali polimerici.

Le piazzole dovranno essere convenientemente recintate da siepe vegetale di essenze rustiche e munite in ogni caso di cestino portarifiuti.

Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, e il turismo equestre con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.

Ove gli itinerari attraversino aree comprese nel Parco dell'Antola, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 9.6 delle Norme del Piano e qualora ricadano in aree a SIC o aree della rete ecologica, devono essere il più possibile limitati, soprattutto a tutela degli habitat di interesse comunitario particolarmente sensibili alla frammentazione/erosione e/o che ospitano cenosi protette ai sensi delle direttive comunitarie.

Il ripristino dei percorsi escursionistici deve essere conforme alle Linee Guida regionali di cui all'art.6 della L.R. 24/2009.

Viabilità privata

La realizzazione di rampe ad uso privato per l'accesso a fabbricati di nuova costruzione, è consentita esclusivamente ove risultino rispettate tutte le disposizioni che seguono:

- La lunghezza della rampa, a partire dal suo innesto sulla viabilità pubblica, sino al fabbricato, non dovrà essere superiore a m. 150, conseguiti anche con interventi successivi.
- La larghezza del percorso carrabile non deve essere superiore a mt 2,50, esclusa la cunetta e le eventuali opere di protezione.
- La pendenza della rampa non deve superare il 16%;
- Accurata regimazione delle acque e degli scoli a valle, al fine di evitare riversamenti di qualsiasi tipo sulla viabilità pubblica
- I materiali da utilizzarsi per il fondo stradale.

La realizzazione di rampe ad uso privato strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti è consentita a condizione che la lunghezza massima non superi i 150 mt, con larghezza massima non superiore a 2,50 mt. e pendenza non superiore al 18%.

Gli interventi di modifica in adeguamento delle rampe o strade private esistenti sono ammessi a condizione che siano condotti in via di massima con i criteri disposti per le nuove realizzazioni, fatti salve le eventuali formali difformità, da valutarsi dal Comune, in ragione dei caratteri della preesistenza e di necessità ambientali e paesistiche, o di provate difficoltà operative.

Capo III: Integrazioni speciali della disciplina paesistica di Livello Puntuale

Art. 99 – Modelli di riferimento: ambiente e paesaggio nel territorio rurale e non insediato

Il Piano seleziona aspetti di valore, peculiari del paesaggio rurale e di quello non insediato, nella loro configurazione morfologica e nella loro organizzazione antropica, i quali non possono essere oggetto di interventi modificativi dei rispettivi gli specifici caratteri, di seguito indicati.

Paesaggio rurale

<p>1. versanti con ciglioni: si tratta di aree modificate per l'uso agrario, dove l'elemento paesaggistico dominante è costituito dalla modellazione del terreno a ciglioni, senza muri di contenimento.</p>	
<p>2. areali agrari: si tratta di aree, generalmente localizzate in prossimità degli insediamenti, dove l'elemento paesaggistico dominante è costituito dai versanti a ciglioni, con presenza di costruzioni rurali ed edifici sparsi e punteggiato da vegetazione isolata di alto fusto.</p>	

Paesaggio non insediato

1. praterie: si tratta di ampie aree generalmente collocate alle quote più alte, dove l'elemento paesaggistico dominante è costituito dall'assenza di vegetazione di alto fusto e da forme insediative percepibili.



2. linee di crinale: si tratta delle aree poste alle quote più elevate, dove l'elemento paesaggistico dominante è costituito dalla linea che segna la morfologia del territorio e dall'assenza di insediamenti, con rara presenza di fabbricati speciali (cappelline)



Art. 100 – Modelli di riferimento: manufatti, costruzioni nel territorio rurale.

Il Piano seleziona elementi di valore, peculiari dell'uso antropico del territorio rurale, i quali non possono essere oggetto di interventi modificativi dei rispettivi specifici caratteri, quali la tecnica costruttiva, i materiali e la foggia, costituenti altresì modelli di riferimento negli interventi di nuova realizzazione, così come di seguito indicati:

<p>1. recinzioni: si tratta di manufatti costituiti da pali di legno scortecciato, in particolare da piantoni , mancorrente e da traverse che, a seconda delle esigenze, possono correre parallelamente al terreno o essere incrociate, infissi direttamente sul terreno o su cordolo in muratura e con giunti legati o chiodati</p>	
<p>2. muri di contenimento realizzati in pietra disposta a secco</p>	

3. **edifici rurali di servizio:** si tratta costruzioni costituiti da un solo piano fuori terra, con impianto planimetrico semplice generalmente di forma rettangolare, poggiante direttamente sul terreno e con struttura portante in legno/muratura e copertura a due falde, accessibili dall'esterno attraverso un'unica porta ed illuminate da aperture poste nella parte alta dei prospetti.



Art. 101 – Modelli di riferimento: manufatti, costruzioni e impianti nel territorio non Insediato.

Il Piano seleziona elementi di valore, peculiari dell'uso antropico del territorio non insediato, i quali non possono essere oggetto di interventi modificativi dei rispettivi specifici caratteri, quali la tecnica costruttiva, i materiali, costituenti altresì modelli di riferimento negli interventi di nuova realizzazione, così come di seguito indicati:

1. **gabbionate:** sono delle gabbie metalliche riempite con i sassi di fiume. Vengono realizzate lungo le sponde dei torrenti per proteggere le sponde dall'erosione delle correnti di piena. Con il tempo le gabbionate vengono ricoperte spontaneamente dalla vegetazione, e si mimetizzano bene nell'ambiente fluviale



2. **opere di ingegneria naturalistica:** si tratta di tecniche che, praticate per ridurre il rischio di erosione del terreno negli interventi di difesa spondale o di consolidamento dei versanti, prevedono l'utilizzo di piante vive o parti di esse (semi, radici, talee), da sole o in combinazione con materiali naturali inerti (legno, pietrame o terreno), materiali artificiali biodegradabili (biostuoie, geojuta) o materiali artificiali non biodegradabili (reti zincate, geogriglie, georeti, geotessili).



3. **punti di ristoro**



4. segnaletica



Art. 102 – Modelli di riferimento: percorsi pedonali e strade nel territorio rurale e non Inediato.

Il Piano seleziona elementi di valore, peculiari dell'uso antropico del territorio rurale e non insediato, i quali non possono essere oggetto di interventi modificativi dei rispettivi specifici caratteri, quali la tecnica costruttiva, i materiali, costituenti altresì modelli di riferimento negli interventi di nuova realizzazione, così come di seguito indicati:

<p>1. sentieri e percorsi escursionistici: si tratta di sentieri con fondo in terra battuta o selciato in elementi lapidei, dotati di canalette laterali o con andamento diagonale rispetto all'asse longitudinale per il deflusso delle acque meteoriche; in prossimità di elevate acclività possono essere costituiti da scalinate o gradinate realizzate con grandi blocchi lapidei o elementi lignei direttamente appoggiati sul terreno.</p>	
<p>2. strade carrozzabili: si tratta di percorsi aventi caratteristiche dimensionali idonee al transito dei veicoli con pavimentazione in asfalto, dotate di idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche tale da garantire il loro corretto deflusso e, solo ove effettivamente necessarie, opere di delimitazione laterali costituite da muri di contenimento del terreno rivestiti in pietra. marciapiedi e guard rail in legno</p>	
<p>3. strade interpoderali: si tratta percorsi in terra battuta o pavimentati con lastre di pietra ai lati ed acciottolato al centro, che portano a piccoli aggregati rurali con limitato sviluppo longitudinale.</p>	

4. **piste forestali:** si tratta di tracciati destinati ai lavori forestali ed alla movimentazione di materiali pesanti in zone boscate molto disagiate, con sezione ridotta e realizzati senza necessità di alcun movimento di terra e con opere per il corretto deflusso delle acque meteoriche.



5.



6. **rampe private**



7. **bacheca:** si tratta di elemento composto da montanti e traverse in legno e piccola copertura a due falde inclinate anch'essa in legno trattato.



8. **cippo:** si tratta di elemento in legno a segnalazione di punti di particolare interesse



9. **panchina:** si tratta di panca in struttura portante in legno composta da elementi uniti tramite incastro, stondati e levigati antischeggia



10. gruppo pic-nic: si tratta di elemento composto da tavolo con panche, in struttura portante in liste di legno stonato e levigato antischeggia.



11. ponte: si tratta di manufatto in struttura portante in legno



12. segnaletica verticale: cartellonistica del Parco dell'Antola



13. segnaletica verticale: palo segnaletico da posizionare lungo i percorsi escursionistici.



Art. 103 –Modelli di riferimento: tipologia e criteri aggregativi del tessuto edificato

Il Piano seleziona le tipologie del tessuto edificato, peculiari del territorio comunale o della Valle Scrivia costituenti modelli di riferimento per gli interventi edificatori, così come di seguito indicati:

1. **Tipologia a schiera su percorso di fondovalle:** si tratta di aggregazione di elementi modulari funzionalmente autonomi di massimo 4 piani ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione, senza sfalsamenti altimetrici tra elementi di schiera contigui e con coperture a due falde con colmo parallelo alle facciate.



2. **Tipologia a schiera su percorso di versante:** si tratta di aggregazione di elementi modulari funzionalmente autonomi di massimo 3 piani ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione; poiché il percorso distributore risulta inclinato, spesso ci sono sfalsamenti altimetrici tra elementi di schiera contigui e l'accesso può avvenire con scale esterne. Le coperture sono a due falde con colmo parallelo alle facciate principali e all'andamento delle curve di livello.



3. Tipologia a schiera su percorso di crinale: si tratta di aggregazione di elementi modulari funzionalmente autonomi di massimo 3 piani ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione; poiché il percorso distributore risulta inclinato, spesso ci sono sfalsamenti altimetrici tra elementi di schiera contigui e l'accesso può avvenire con scale esterne. Le coperture sono a due falde con colmo parallelo alle facciate e perpendicolare all'andamento delle curve di livello del terreno (profilo scalettato).



4. Tipologia a blocco: si tratta di edificio isolato con elemento distributore verticale interno centrale a una o più unità abitativa per piano. Preferenzialmente la copertura è a padiglione e le bucatore con allineamenti orizzontali e verticali. Le coloriture esterne presentano decorazioni elementari con mostre attorno alle bucatore, cornici marcapiano e angolari.



5. Tipologia a villa o palazzina: Unità abitative organizzate come residenza isolata e circondata da un'area di pertinenza attrezzata a giardino. La stereometria è semplice con sviluppo su massimo due piani e con copertura a padiglione o a capanna.



6. Tipologia rurale: Unità abitative organizzate come residenza isolata con volumi accessori anche separati dalla residenza principale, funzionali alla conduzione del lotto agricolo. Stereometria semplice con tetto a falde spesso posta su terreno in pendenza con sfalsamento dei piani secondo la tipologia a “seggiola”.



7. Tipologia per edifici speciali (produttivi/artigianali): si tratta di fabbricati a pianta rettangolare, con dimensioni e soluzioni formali tali da non determinare rapporti di fuori scala con il tessuto edilizio circostante. Generalmente disposti su uno o due livelli aventi struttura in muratura e copertura a falde inclinate.



Art. 104 – Modelli di riferimento: impianti tecnologici puntuali e reti

Il Piano seleziona impianti tecnologici puntuali e reti del territorio insediato, rurale e non insediato, i quali non possono essere oggetto di interventi modificativi dei rispettivi specifici caratteri, quali la tecnica costruttiva, i materiali, costituenti altresì modelli di riferimento negli interventi di nuova realizzazione, così come di seguito indicati:

4. Serbatoio GPL interrato



5. tegola solare



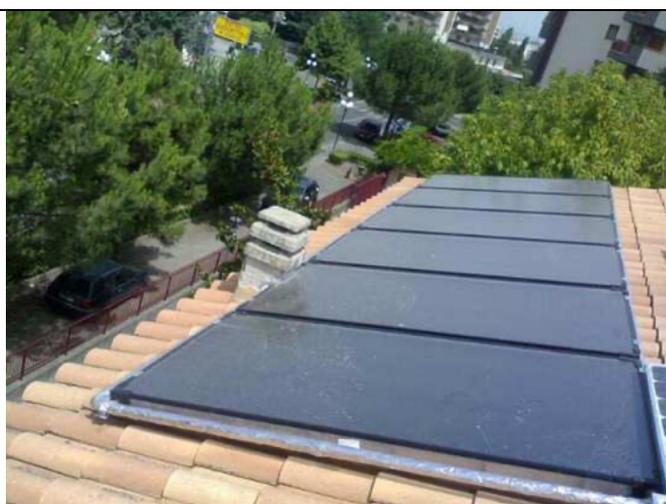
6. impianti fotovoltaici



7. impianto fotovoltaico



8. pannelli solari



9. impianti eolici



Art. 105 – Punti di visuale panoramica.

Il Piano seleziona punti di visuale panoramica, indicati nella tavola di struttura, i quali, in ragione della strategica percezione del quadro paesaggistico all'intorno, non possono essere oggetto di interventi modificativi dei rispettivi specifici caratteri, di seguito indicati.

<p>1. Località Caprieto</p>	
<p>2. Località Alpe</p>	
<p>3. Località S. Fermo</p>	

4. Località Poggio



5. Località Vallenzona



6. Località Castello della Pietra



Art. 106 – Repertorio dei Tipi edilizi da conservare.

Il Piano seleziona dei tipi edilizi di valore, peculiari del tessuto edificato dei nuclei, i quali non possono essere oggetto di interventi modificativi dei rispettivi specifici caratteri, quali la tecnica costruttiva, i materiali e la foggia, costituenti altresì modelli di riferimento negli interventi di nuova realizzazione, così come di seguito indicati:

<p>1. Aggregati edificati con profilo scalettato: si tratta di cellule abitative contigue con muri in comune, con sviluppo lineare, disposto lungo le linee di massima pendenza del terreno; i colmi dei tetti, ortogonali alle curve di livello e disposti con quote degradanti da monte verso valle, delineano il caratteristico profilo scalettato dell'aggregato edificato.</p>	
<p>2. fabbricato rurale: si tratta di edifici a pianta rettangolare, generalmente disposti su due livelli aventi struttura in pietra a vista e copertura a due falde in tegole marsigliesi</p>	

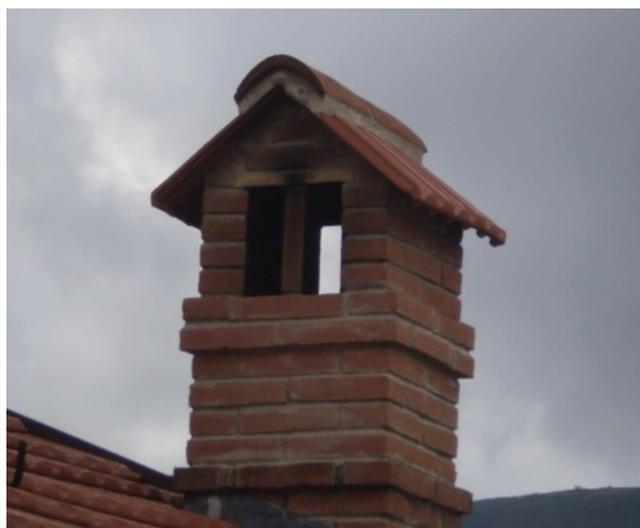
Sistemazioni aree di pertinenza



3. Acciottolato:



4. Camini:



5. Lavatoi o fontane: si tratta di manufatti di raccolta dell'acqua sorgiva generalmente con piane di pietra disposte sulla parte terminale ed in parte coperte con struttura lignea.



6. Sporti di gronda:



7. Portoni e chiusure:



8. Ringhiere in ferro battuto



9. Aperture e finestre



10. Elementi in pietra



11. Poggioli realizzati con lastre di pietra a sbalzo sorrette da mensole e ringhiere in ferro battuto lavorato a mano.



12. scalette e sistemazioni esterne



13. Legnaia



14. Mulattiere interni ai nuclei: si tratta di percorsi pedonali in origine pavimentati con il “risseu”, tipiche pietre piatte disposte di costa e arrotondate nel tempo dai ferri dei muli.



Art. 107 – Intonaci e coloriture di edifici in muratura di pietra.

Il rifacimento, totale o parziale, di intonaci su edifici in muratura di pietra, deve essere eseguito con malte di calce secondo le seguenti tecniche tradizionali:

- intonaco con calce, inerti (sabbia, polvere di marmo o di pietra, cocciopesto, ecc.) e con eventuale presenza di pigmenti (terre naturali o pigmenti idrorepellenti);
- intonaco con calce idraulica naturale e sabbia, da applicarsi in ambienti umidi o con scarsa aerazione;
- intonaco con calce idraulica, sabbia e cariche di tipo idraulico (pozzolana).

Al fine della migliore conservazione degli edifici in muratura, non è consentito l'utilizzo di intonaci a base di malta cementizia, potendosi ammettere soltanto l'uso della malta bastarda (malta comune o idraulica di calce e agglomerante cementizio a lenta presa) per lo strato del "rinzafo" (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie).

Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:

- rinzafo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
- arricciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità, ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).

Per le coloriture degli intonaci realizzati su murature in pietra, possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purchè con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:

- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzofresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc.) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acque;
- tinteggiatura cementizia, per la parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, addittivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.

Al fine della migliore qualificazione delle tinteggiature degli edifici in muratura, su intonaci a base di calce, non è consentito l'utilizzo di tinteggiature pellicolanti idrorepellenti al quarzo.

Art. 107 bis – Disposizioni per gli interventi ricadenti all'interno della Rete Ecologica Regionale .

Nel rispetto delle misure di salvaguardia e conservazione dei Piani di gestione di cui al DPR 357/97 e ss mm. esistenti nonché agli indirizzi di cui alla citata DGR 126/2007, per gli interventi ricadenti all'interno dei S.I.C. e degli altri areali individuati dalla Rete Ecologica, come riportati sulla Tavola n.7 "Sovrapposizione con PTCP – Assetto insediativo locale e SIC", la disciplina degli Ambiti è integrata con le seguenti prescrizioni:

riduzione dell'effetto barriera

- le barriere vegetali e le recinzioni non devono impedire il passaggio di animali (piccoli mammiferi, ungulati); devono pertanto essere evitate superfici continue, e devono essere piantumate con essenze autoctone;
- gli interventi di adeguamento della viabilità esistente devono comprendere anche la realizzazione di sottopassi faunistici realizzati sotto la sede stradale con tubi di cemento o canali sotterranei; affinché siano efficaci occorre predisporre vegetazione agli ingressi ed altri elementi di “invito”;
- sia da evitare o minimizzare la frammentazione di Habitat di interesse comunitario o di habitat di specie nella realizzazione di interventi di tipo lineari.

modalità di realizzazione dei sistemi di illuminazione notturna

- devono essere adottati sistemi ad elevata efficienza (es. lampade ai vapori di sodio ad alta pressione), con corpi illuminanti totalmente schermati, in cui la lampada è completamente incassata in una armatura montata orizzontalmente, che impedisce la propagazione di radiazioni luminose verso l'alto o al di sopra della linea dell'orizzonte;
- in caso di utilizzo di torri-faro deve essere evitato l'impiego di fari simmetrici montati inclinati che disperdono grandi quantità di luce a bassi angoli sopra l'orizzonte, mentre possono essere utilizzati proiettori asimmetrici montati orizzontalmente, che non producono inquinamento luminoso.

piantumazioni accessorie finalizzate all'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi

- le piantumazioni accessorie possono interessare le vie di ingresso, le fasce perimetrali e le superfici di pertinenza dell'area interessata dall'intervento, ma non devono interferire in nessun modo con gli elementi vegetazionali naturali eventualmente presenti nelle zone limitrofe;
- nel caso in cui le opere siano visibili da punti di osservazione privilegiati (strade, percorsi ciclo - pedonali sentieristica, ecc) i sestri di impianto devono essere tali da garantire una rapida mascheratura dell'intervento edilizio e delle eventuali recinzioni ed opere accessorie;
- la selezione delle specie da impiegare, sia per le essenze arboree che arbustive, deve essere indirizzata verso elementi autoctoni già presenti nel SIC interessato dall'intervento contestualizzando la scelta alle condizioni stazionali riscontrate caso per caso e concordandola con l'Ente gestore del SIC; l'impiego di specie estranee al SIC e di specie esotiche è tassativamente escluso.

modalità di tutela dei corsi d'acqua in connessione degli interventi edilizi

- siano effettuati interventi di rinaturalizzazione nella fascia ripariale per almeno 20 m con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica ed alla tutela delle zone umide;
- analoghe cautele siano attuate in presenza di ambienti umidi, in attuazione del Piano di Tutela della Acque (art11);
- siano previsti eventuali interventi di fitodepurazione con l'utilizzo di specie autoctone non invasive, tali da garantire la valenza ecologica del corso d'acqua e della zona ripariale

modalità di progettazione e cantierizzazione degli interventi edilizi

- prima dell'apertura del cantiere deve essere effettuato un sopralluogo per valutare l'eventuale presenza nelle aree d'intervento o nelle zone immediatamente limitrofe, di siti di nidificazione delle specie protette riportate nello Studio d'Incidenza allegato al Piano;

- nel caso in cui sia riscontrata la presenza di siti di nidificazione di tali specie deve essere definita la calendarizzazione delle opere di cantierizzazione, in modo da evitare che il cantiere sia attivo nei periodi di nidificazione (generalmente periodo primaverile-estivo), oltreché le emergenze di carattere floristico-vegetazionale;
- devono essere predisposti idonei siti di nidificazione artificiali (es cassette nido e simili) nel caso in cui quelli esistenti possano essere danneggiati dagli interventi in progetto;
- gli interventi edilizi (sia sul nuovo che sull'esistente) non devono prevedere la realizzazione di nuove vetrate di dimensioni superiori a 3 mq, poste a livello del suolo sopra i 3 metri; in alternativa può essere prevista la sostituzione dei vetri trasparenti o riflettenti con altri opachi, traslucidi, disegnati, scanalati, rigati, sabbiati oppure la predisposizione di persiane, tende, grate a rete o simili che rendano visibile l'ostacolo all'avifauna;
- deve essere impedito l'intrappolamento ed il ferimento di animali in camini e canne fumarie mediante la sistemazione di una rete metallica a maglia elettrosaldata da 2 cm intorno alle aperture del comignolo in modo da evitare agli uccelli di entrare nella canna fumaria e nidificare.

modalità di realizzazione di nuove linee elettriche

- per le linee elettriche a bassa e media tensione, qualora non sia possibile l'interramento dei cavi, devono essere installati posatoi e dissuasori sulle linee:
 - posatoi di tipologia semplice, costituita da due barre verticali unite tra di loro da una barra orizzontale; la distanza tra il posatoio ed i conduttori deve essere di almeno 0,75m
 - dissuasori consistenti nel collocamento di elementi verticali costituiti da barre o punte smussate, da posizionarsi sulla cima dei pali; lo spazio di manovra deve essere ridotto in maniera consistente; varianti alle barre possono essere "ventagli" di punte, oppure triangoli in legno o PVC.
- per eventuali linee elettriche ad alta tensione devono essere disposti segnalatori lungo la linea tra quelli di seguito elencati:
 - spirali in polipropilene di colore rosso, bianco e/o giallo, disposte sui conduttori neutri ogni 10 metri in posizione alternata (effetto visivo laterale ogni 5 metri);
 - sfere colorate in poliuretano di colore bianco e rosso, oppure giallo con striscia verticale nera; le sfere devono avere un diametro di circa 30 cm ed essere disposte ogni 60 metri intervallate su due fili (effetto visivo laterale ogni 30 m);
 - bande e/o strisce nere in neopropene di dimensioni indicative 35x5 cm, dotate di una striscia fosforescente di 5x4 cm;

trattamento dei reflui civili

Per gli impianti di depurazione di nuova realizzazione devono essere utilizzati i seguenti sistemi: fitodepurazione con flusso sub-superficiale, fosse settiche o vasche Imhoff; sono, invece, da evitare i sistemi di dispersione per sub irrigazione.

stoccaggio dei reflui zootecnici

- le aziende agricole devono essere dotate di platee impermeabilizzate per il deposito del letame, in grado di consentire una capacità minima di stoccaggio per tempistiche adeguate, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia; la platea deve avere le seguenti caratteristiche:
 - essere posta ad almeno 10 metri di distanza da fossi impluvi e collettori di drenaggio
 - essere impermeabilizzata e dotata di cordolo o cunetta di sgrondo su tre lati di altezza pari ad almeno 1 metro
 - essere provvista di pozzetto per lo stoccaggio del percolato e delle acque meteoriche (lo stoccaggio delle acque meteoriche può avvenire anche con aspirazione periodica dal pozzetto della platea e trasporto nel sistema di stoccaggio liquame se presente, purché quest'ultimo risulti sovradimensionato di tale volume);

- se necessario in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche dell'attività zootecnica considerata, le aziende agricole interessate da interventi di riorganizzazione o potenziamento devono essere dotate anche di bacini di stoccaggio liquame; questi devono essere in grado di garantire una capacità minima di stoccaggio per tempistiche adeguate, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia; gli eventuali tetti spioventi su paddock e/o su vasche liquami devono essere dotati di pluviali per la raccolta separata e l'allontanamento di tali acque rispetto al sistema di raccolta liquame.

Art. 108 – Impianti per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.

In applicazione delle disposizioni e delle linee di indirizzo vigenti in materia di energie rinnovabili al fine di favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili, è sempre consentita, in tutti gli Ambiti purchè sussistano le condizioni di ammissibilità di cui alle linee guida regionali in materia, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica e per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, dei seguenti tipi:

- **Impianti solari termici**, costituiti da collettori solari installati sul terreno o sulle falde di copertura, esposti a sud, sud-est, sud-ovest, est e ovest, e con dimensione tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo di acqua calda sanitaria (per alloggi compresi tra 50 e 120 mq di superficie lorda, fabbisogno specifico MJ/mq/giorno= 0,262);
- **Impianti solari fotovoltaici**, isolati (stand-alone) o connessi alla rete elettrica di distribuzione (grid-connected), per la produzione di energia elettrica, costituiti da celle solari e relativo impianto, installati sulle falde di copertura degli edifici (possibilmente integrati con essa), o su terreno nel rispetto delle disposizioni delle linee guida regionali sopra citate; sono fatte salve, comunque, le disposizioni a carattere paesistico-ambientale.
- **Impianti micro e minieolici** nel rispetto delle disposizioni delle linee guida regionali sopra citate
- **Impianti mini-idro** (mini-idro di potenza inferiore tra 100 e 1000 Kw) e **micro** impianti inferiori a 100 Kw) alle condizioni di ammissibilità stabilite dalle linee guida regionali sopra citate
- **Sistemi di microgenerazione** proveniente dalla combustione di materiali non di origine petrolifera, riciclabili e di provenienza locale quali impianti che impiegano bio-masse prodotte da processi agricoli, cippato, pellets o scarti di lavorazione del legno esistenti a livello locale o biogas e reti di teleriscaldamento per servire più unità edilizie

L'installazione degli impianti indicati, anche in applicazione degli artt. 3, 4, 6, 7, 8, 11, 12 del D.Lgs.192/2005, come modificato con D.Lgs. 311/2006, e dei relativi allegati tecnici, nonché della L.R. n.22/2007 e dell'art.29 della L.R. n.16/2008, comporta l'obbligo di adottare tutti gli accorgimenti per massimizzare il rendimento energetico delle costruzioni e le prestazioni dell'involucro edilizio, segnatamente:

- soleggiamento e protezione solare: impiego di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo od in alternativa o in aggiunta con vegetazione decidua
- orientamento degli edifici: da privilegiare la posizione dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con tolleranza del 30%
- prestazione dei serramenti: da impiegare vetri doppi con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni;

- contenimento delle dispersioni e isolamento termico degli edifici
- isolamento acustico mediante corretto posizionamento ed orientamento dell'edificio, disposizione degli ambienti interni ed elementi di isolamento sull'involucro esterno dell'edificio
- tetti ventilati o schermi orizzontali sul tetto dotati di superfici riflettenti per l'abbattimento dell'irraggiamento nel periodo estivo
- illuminazione naturale mediante vetrate verticali, lucernari, guide di luce
- sistemazioni esterne a verde e/o con superfici drenanti
- materiali bioecologici impiego di materiali che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità riferiti a:
 - isolanti
 - legni ed essenze locali
 - malte per intonaci e sottofondi
 - impregnanti per legno, resine, colori e vernici
 - tubazioni per la distribuzione e lo scarico dell'acqua
- tecniche di ingegneria naturalistica per la sistemazione delle aree esterne e per la realizzazione di barriere e strutture di protezione
- riduzione consumi acqua potabile mediante:
 - recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici per usi compatibili (irrigazione, cassette servizi igienici), al fine di ridurre il consumo di acqua potabile e/o di falda
 - impiego di contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile c) adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici
- sistemi solari passivi (serre solari, muri solari, sistemi a guadagno diretto ed indiretto, ecc)
- coperture e terrazzi verdi finalizzati al conseguimento di un maggiore isolamento acustico e termico, incremento dell'inerzia termica delle strutture, riduzione delle polveri sospese e riduzione dell'effetto "isola di calore".
- dotazione di percorsi ciclabili e pedonali e relative aree di sosta attrezzate per il collegamento degli insediamenti con i principali nodi di interscambio e reti di trasporto pubblico

TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER LA FLESSIBILITA', L'AGGIORNAMENTO E LE VARIANTI NON SOSTANZIALI DEL PIANO

Art. 109 – Flessibilità del Piano: contenuti vincolanti e contenuti a carattere di direttiva.

I contenuti del Piano a carattere vincolante, non sono suscettibili di interpretazione e di applicazione diversa da quella indicata nelle presenti Norme, fatte salve le disposizioni di cui al precedente Art. 70.

I contenuti del Piano a carattere di direttiva non hanno valore vincolante nei termini di cui al precedente comma, a condizione che gli eventuali scostamenti siano puntualmente indicati e debitamente motivati nei relativi progetti degli interventi ammessi dal Piano, i quali devono, comunque, garantire esiti formali coerenti con i caratteri costruttivi locali.

Sono contenuti vincolanti del Piano i seguenti:

1. Le disposizioni di cui al Titolo I, II, III Capo I, II, comprese le disposizioni relative ai parametri tipologico/costruttivi concernenti: - tipologia edilizia; - conformazione della copertura; - porticati e logge; - bucatore; - balconi; - cornici di gronda, ove indicati nella

disciplina degli Ambiti di Piano, Capo III limitatamente all'Art. 106 e 107 bis, nonché le disposizioni di cui al Titolo IV e V delle presenti Norme

2. La cartografia di struttura del Piano, con l'individuazione degli Ambiti di Conservazione e di Riqualficazione, fermo restando che sono ammesse limitate rettifiche delle relative perimetrazioni, al fine della trasposizione sulla cartografia catastale, comunque non superiori a 3 metri;
3. La cartografia e le relativa normativa geologica.

Hanno carattere di direttiva, i seguenti contenuti del Piano:

1. Le disposizioni di cui al Titolo III, Capo II, relative ai parametri tipologico/costruttivi, ove indicati nella disciplina degli Ambiti del Piano, fatta eccezione per quelli avente carattere vincolante delle presenti Norme;
2. Le disposizioni di cui al Titolo III, Capo III, in materia di disciplina paesistica di Livello Puntuale delle presenti Norme, escluso l'Art. 106 i cui contenuti hanno carattere vincolante

Art. 110 – Contenuti oggetto di aggiornamento periodico, Art. 43 L.R. 36/1997.

Sono oggetto di aggiornamento periodico, fermo restando quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m., i seguenti contenuti del Piano:

1. L'attribuzione della pertinente disciplina della conservazione agli Ambiti di riqualficazione ARO-TE e AR-CTE, dei quali sia accertata la completa attuazione;
2. L'attribuzione della disciplina degli Ambiti di Conservazione di tipo AC-TE, di cui all'Art. 88, agli Ambiti AC-TR ove si è verificata la saturazione dell'I.U.I. attribuito dal Piano per effetto della trasferimento della edificabilità di cui all'Art. 92.3;

Art. 111 – Varianti non sostanziali, Art. 44 L.R. 36/1997.

Costituiscono varianti non sostanziali del Piano, fermo restando quanto previsto dall'Art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m., le seguenti modifiche alla struttura del Piano ed alle presenti Norme:

1. Gli interventi per i quali è stata accertata l'applicabilità delle disposizioni di cui al precedente Art. 70, secondo le modalità ivi indicate;
2. L'approvazione della variante di specificazione d'ambito prescritto per gli Ambiti di tipo ARO-TE, di cui all'Art. 90.4.

Art. 112 – Interventi ammissibili negli Ambiti soggetti a vincoli urbanistici decaduti.

Negli Ambiti di tipo AI-SP/PC, destinati alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici e privati convenzionati, di cui all'Art. 96 delle presenti Norme, i cui vincoli siano decaduti ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L. 1187/1968, nelle more delle conseguenti iniziative pianificatorie in applicazione dell'Art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m., sono ammessi gli interventi di cui all'art. 84 della L.R. 16/2008 e segnatamente:

- a) sul patrimonio edilizio esistente quelli di cui ai precedenti Art. 11, 13, 14, 15 e 16 delle presenti Norme, ivi comprese le opere da realizzare all'interno delle unità immobiliari di cui al precedente articolo 11, comma 2, lettera c);
- b) volti alla realizzazione delle originarie previsioni di piano, ove sia previamente acquisito il consenso del proprietario dell'area, senza necessità di variare il piano urbanistico comunale;
- c) volti alla realizzazione e cessione al Comune di spazi da destinare all'uso pubblico comportanti la contestuale realizzazione di interventi privati nel sottosuolo dell'area corrispondente, in conformità alla disciplina contenuta nei piani urbanistici;
- d) volti alla realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'articolo 9 della l. 122/1989 e successive modifiche e integrazioni, non comportanti la deroga.

Art. 113 – Disposizioni derogatorie per il superamento delle barriere architettoniche.

Per gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, di cui all'Art. 78 del D.P.R. n. 380/2001, si applicano le disposizioni derogatorie della disciplina urbanistica del Piano, nei limiti di cui all'Art. 79 del medesimo D.P.R. 380/2001.

Per gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, di cui all'Art. 82 del predetto D.P.R. 380/2001, si applicano le disposizioni ivi indicate.

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E NORME DI RACCORDO

Art. 114 – Titoli abilitativi rilasciati in base alla disciplina del Programma di Fabbricazione.

Dalla data di entrata in vigore del Piano, di cui al successivo Art. 119, i titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina del previgente Programma di Fabbricazione, decadono, salvo che i relativi lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art. 115 – Tabella di raccordo tra gli Ambiti del P.U.C. e le zone omogenee del D.M. 2.4.1968.

In attuazione delle disposizioni di cui all'Art. 27, comma 3, della L.R. 36/1997 e s.m. (Struttura del Piano), è definita la seguente correlazione tra le zone omogenee, di cui all'Art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e gli Ambiti individuati dal Piano, ai sensi dell'Art. 28 della predetta L.R. 36/1997:

Ambiti di Conservazione AC-TE, AC-TR e AR-TE: corrispondenti alla zona omogenea di **tipo A**;

- **Ambiti di Riqualificazione ARO-TE e AR-TE A:** corrispondenti alla zona omogenea di **tipo B**;
- **Ambito di Riqualificazione ARC-TE:** corrispondenti alla zona omogenea di **tipo C** o di **tipo D**, in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dal Piano;
- **Ambiti di Conservazione AC-TNI, AC-TR FF e Ambiti di Riqualificazione AR-TR e AR-TNI:** corrispondenti alla zona omogenea di **tipo E**.

Art. 116 – Destinazioni d'uso non compatibili.

Le destinazioni d'uso degli edifici esistenti, di porzioni degli stessi o di aree, in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal Piano nei rispettivi Ambiti, possono essere mantenute a condizione che gli eventuali interventi da realizzare sugli stessi edifici ed aree, non eccedano quelli di cui all'Art. 14 delle presenti Norme.

Art. 117 – Costruzioni e destinazioni d'uso in contrasto con la normativa urbanistica previgente.

Le costruzioni e le destinazioni d'uso di edifici ed aree in contrasto con la normativa urbanistica vigente al momento della loro realizzazione, fatta salva l'eventuale avvenuta conclusione dei procedimenti di legge in materia di condono edilizio, possono essere conservate ove non in contrasto con la struttura del Piano e con le disposizioni delle presenti Norme.

Art. 118 – Prevalenza della normativa geologica sulle disposizioni di cui al Titolo III, Capo II.

Le disposizioni contenute nella Normativa geologica del Piano, relative alle aree classificate come “Frane attive – Fa” e “Frane quiescenti – Fq” rappresentate sulla “Carta geomorfologia” e sulla “Carta della franosità reale”, prevalgono sulle norme di conformità e disciplina paesistica di livello puntuale, di cui al Titolo III, Capo II, delle presenti Norme, per quanto concerne agli interventi ammessi nelle porzioni degli Ambiti ricadenti entro le relative perimetrazioni.

Art. 119 – Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano.

A salvaguardia delle indicazioni contenute nel progetto preliminare ed in quello definitivo del Piano, è fatto obbligo di applicare, a far data dalla rispettiva adozione, le ordinarie misure previste dalla Legge 3 novembre 1952, n. 1902 e s.m., fino all’entrata in vigore del Piano stesso e, comunque, per un periodo non superiore a quattro anni dalla data di adozione del progetto preliminare.

Il Piano entra in vigore a partire dal giorno iniziale del deposito a libera visione del pubblico del progetto definitivo, presso la segreteria comunale e previo avviso da pubblicare sul B.U.R.L., divenuto attuabile a seguito del controllo esperito dalla Provincia di Genova, ai sensi dell’Art. 40, comma 6,7 e 8 della L.R. 36/1997 e s.m..