

COMUNE DI SASSELLO

PIANO REGOLATORE GENERALE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

CAPITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Ambito, elaborati e contenuti del P.R.G.

STRALCIATO

Articolo 2 - Operatività del PRG

Il presente PRG costituisce variante generale ed essenziale al PRG del Comune di Sassello, approvato dalla Regione Liguria con Decreto n° 1549 del 29/12/1986 e, in tale qualità, le Norme di attuazione che seguono sostituiscono integralmente le norme precedenti.

Articolo 3 - Validità del piano

Ferma restando la validità a tempo indeterminato del P.R.G. il Comune è obbligato alla revisione decennale dello stesso ai sensi della L.R. n° 7/74, art.1.

Articolo 4 - attuazione del PRG

L'attuazione del PRG avviene per singolo permesso di costruire diretto e/o convenzionato che, laddove sia prevista la trasformazione urbanistica, come nei distretti e nei sub-ambiti di trasformazione, dovrà essere preceduto da una progettazione urbanistica unitaria e da una coordinata messa in opera delle trasformazioni; a fronte di particolari situazioni di complessità nella riorganizzazione del sistema urbanizzativo, è prevista dal PRG la formazione di SUA come indicato nelle specifiche normative di zona.

Articolo 5 – Schema di Assetto Urbanistico (SAU)

1. Lo Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.) è preordinato a specificare la struttura insediativa della zona e le sue connessioni con il contesto, nel rispetto della disciplina urbanistico-edilizia e delle prestazioni indicate nelle relative norme.
2. I contenuti obbligatori del S.A.U. sono:
 - organizzazione della viabilità interna al distretto e degli spazi a servizio pubblici, di uso pubblico e privati;
 - definizione dei rapporti con le preesistenze e individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela;
 - definizione necessarie opere urbanizzazione
 - individuazione di eventuali settori di intervento (nel caso di realizzazione di nuove costruzioni definire il planivolumetrico di larga massima, in rapporto alle aree interessate) e delle destinazioni d'uso specifiche;
 - criteri per la definizione progettuale degli interventi (dislocazione caratteri tipologici e dimensionali degli edifici, materiali e metodi costruttivi) nonché definizione degli schemi aggregativi;
 - valutazione del peso insediativo in termini di servizi aggiuntivi richiesti e di flussi di traffico generati.
3. Lo SAU deve essere esteso all'intera zona di intervento per la quale è prescritto (specificandone dettagliatamente il perimetro) ed è costituito almeno da una planimetria quotata e sezioni sul territorio, in scala non inferiore a 1:1000, da relazione tecnica e da un planivolumetrico in scala non inferiore a 1:500 che illustrino adeguatamente l'assetto proposto, in funzione del ruolo e delle prestazioni che il PRG assegna alla zona.
4. Lo SAU laddove prescritto, costituisce documentazione obbligatoria da approvarsi dal parte del Consiglio Comunale. Tale schema approvabile anche contestualmente all'esame del 1° strumento attuativo potrà essere successivamente oggetto di limitate modifiche ed aggiustamenti laddove opportunamente motivati.

Articolo 6 – Commissione Edilizia Integrata ed esame dei Progetti

STRALCIATO

Articolo 7 – Composizione della Commissione Edilizia integrata

STRALCIATO

Articolo 8 - definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

La nuova edificazione nelle zone a tale scopo indicate è soggetta al rispetto congiunto dei seguenti indici e/o parametri indirizzati ad una specifica identificazione tipologica dei fabbricati:

I parametri urbanistico-edilizi richiamati nelle presenti norme si intendono così definiti:

a) SF -SUPERFICIE FONDIARIA

La superficie fondiaria è costituita dall'area edificabile di competenza dell'edificio, compresi la viabilità, il verde ed i parcheggi di esclusivo uso privato.

b) DU - DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammissibili nelle costruzioni, sono stabilite zona per zona dallo strumento urbanistico generale.

Nel progetto allegato ad ogni permesso di costruire deve essere indicato per ogni unità immobiliare la specifica destinazione d'uso. Nel caso in cui fossero richieste più destinazioni d'uso, nell'ambito di quelle ammissibili per la zona, negli elaborati cartografici debbono essere riportate distintamente.

c) IF -INDICE MASSIMO DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria è il rapporto massimo tra il volume complessivo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie fondiaria.

d) H -ALTEZZA DI UN FABBRICATO

L'altezza di una costruzione è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra l'estradosso del solaio orizzontale di calpestio del più elevato locale abitabile ed il punto più elevato della copertura. Nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata tra la quota di riferimento e l'estradosso del solaio di copertura.

Le altezze massime delle costruzioni sono stabilite nei parametri tabellari di zona.

A tali altezze si può derogare nei limiti di altezza minima previsti dall'art. 6 della L.R. 24/2001.

Nel caso di costruzione a gradoni addossata al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica.

e) CORPO DI FABBRICA

Ai fini della misurazione dell'altezza massima, il corpo di fabbrica di una costruzione è una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento della costruzione e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva o funzionale.

f) PIANO DI SPICCATO DI UNA COSTRUZIONE

Il piano di spiccatto di una costruzione è il piano orizzontale di separazione tra i locali totalmente interrati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione.

L'interrato dovrà essere di norma arretrato rispetto al profilo del terreno sistemato di almeno ml 2. In ogni caso il piano di spiccatto non deve risultare superiore a m 1,00 rispetto alla quota di riferimento.

g) QUOTA DI RIFERIMENTO DI UN CORPO DI FABBRICA

La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano di spiccatto della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura, sempre che sia comunque contenuta entro m 1,00 al massimo la differenza tra il terreno sistemato e quello originale.

h) PERTINENZE DI UNA COSTRUZIONE

Le pertinenze di una costruzione sono i manufatti posti sul terreno ad essa asservito, non abitabili e destinati al servizio esclusivo della medesima.

Tali pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimessa, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione delle aree asservite alla costruzione in questione, legnaie, deposito attrezzi, forno, barbeque, canile, ecc.

PARAMETRI E LIMITI DELLE PERTINENZE

- Le pertinenze dovranno essere armonicamente inserite nel contesto dell'intervento del fabbricato principale;
- Distanza minima dal fabbricato principale ml 3;
- Distanza massima dal fabbricato principale ml 30.

A tale distanza, per comprovate esigenze tecniche e/o morfologiche da dimostrarsi all'atto progettuale potranno essere concesse deroghe purché nell'ambito del lotto di proprietà.

- Altezza massima della pertinenza da misurarsi alla gronda ml 2,50;
- Distanze dai confini, fabbricati, corsi d'acqua, strade, ecc. come da parametri di zona;
- Le pertinenze, (più specificatamente indicate negli interventi assentibili di ogni zona) sono escluse da: Centri Storici (per i quali si richiama normativa specifica), Zone Parco (per le quali si richiama la normativa in essere), Zone MESME e PBA del PTCP (assetto insediativo), aree di Rispetto Cimiteriale ed altre zone in cui sussistano vincoli normativi di inedificabilità assoluta.
- Le pertinenze, in generale, dovranno essere realizzate secondo le tipologie strutturali e di finitura indicate nei commi a), b), c), d) del successivo art. 17.2. Comunque, per quanto possibile, dovranno avere finiture esterne consone con il fabbricato principale; e comunque opportunamente inserite nel contesto paesistico – ambientale circostante.

Sono tassativamente vietati i seguenti materiali: plastica, lamiere di qualsiasi tipo, alluminio anodizzato, vetri e/o serramenti di recupero, tavolame di scarto, ecc.;

- In caso di autorizzazione ad edificare una nuova pertinenza l'eventuale esistenza di altra/altre vecchie pertinenze esistenti (di cui dovrà essere opportunamente certificata l'esistenza) queste dovranno essere adeguate alle tipologie strutturali di cui al comma precedente;
- La realizzazione di pertinenze oltre ai disegni ed elaborati tecnici previsti è subordinata alla presentazione di un rilievo fotografico e cartografico dello stato dei luoghi inerente il lotto di intervento.

i) V- VOLUME DI UNA COSTRUZIONE ,

Il volume di una costruzione è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con la sola eccezione delle pertinenze della costruzione stessa e

comunque delle autorimesse, semprechè entrambe siano poste al di sotto della quota di riferimento.

l) SP -SUPERFICIE LORDA DI PIANO DI UNA COSTRUZIONE

Ai fini del calcolo del volume di una costruzione, la superficie lorda di un piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso compresi.

Sono da escludere dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i balconi e le logge o loro porzioni non sporgenti più di m 1,50 dai muri perimetrali, i porticati aperti per almeno 2 lati anche se compresi nel perimetro dell'edificio (comunque detti porticati non potranno superare il 30% della superficie del fabbricato principale, a condizione che in ogni progetto sia sufficientemente giustificata la scelta dal punto di vista estetico/funzionale); le parti eccedenti tale limite sono invece da computare totalmente.

m) HP -ALTEZZA LORDA DI PIANO

L'altezza lorda di piano di una costruzione è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio stesso ed il punto piu' alto dell'estradosso del solaio soprastante.

n) IV -INCREMENTO VOLUMETRICO

E' la percentuale di incremento del volume esistente alla data di approvazione del PRG.

o) DISTANZE E LORO MISURAZIONE

La distanza di un fabbricato da un qualunque elemento esterno, sia esso un altro fabbricato (Df) o un confine di proprietà (Dc) è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio stesso, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti di ampiezza maggiore a m 1,50 derogabile in caso di accordo tra i proprietari fino al minimo previsto dal Codice Civile.

q) DS -DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO DELLE STRADE PUBBLICHE

A prescindere da quanto indicato dai valori tabellari si potrà derogare (con distanze più ridotte) a questi, nei seguenti casi:

- 1) Ampliamento di edificio preesistente purché l'ampliamento non determini una DS. minore di quella esistente.
- 2) Costruzione di nuovo edificio tra due edifici esistenti posti ad una DS. minore prevista dal valore tabellare. Distanza max. tra i due edifici di mt. 50

Le distanze delle costruzioni stabilite dal PRG per ciascuna zona, devono intendersi come minime rispettivamente dai confini di proprietà dal ciglio delle strade pubbliche, da altre costruzioni e devono essere verificate in ogni parte della costruzione in spiccato rispetto al terreno sistemato.

r) CIGLIO DELLA STRADA

E' la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi comprese le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazioni non transitabili (parapetti, arginelli e simili). In mancanza di elementi che determinino in modo inequivocabile detto limite si fa riferimento alla mappa catastale.

s) SC -SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio comprese le logge, i porticati, le chiostrine ed esclusi i poggioli, i porticati esterni, le cornici e gli aggetti di gronda.

t) AC -AREA DI CONCENTRAZIONE DELLE VOLUMETRIE STRALCIATO

u) RC -RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

E' il rapporto massimo tra la superficie coperta da una costruzione (SC) e la superficie contigua asservita alla stessa (SA).

v) LIT - LOCALI ,AVENTI CARATTERE IGIENICO-TECNOLOGICO E FUNZIONALE

Comprendono i servizi igienici, i vani scala, i locali destinati ad impianti quali ascensori, centrali termiche, ecc. nonché nuovi locali abitabili e/o ampliamento di quelli esistenti.

Articolo 9 – Asservimenti

Il permesso di costruire ex novo o, nel caso di ampliamenti, oltre i limiti previsti comporta di per sé l'asservimento delle aree necessarie per l'edificazione, con atto pubblico, da trascriversi e depositare in Comune, di altrettanta superficie quanta ne occorre per soddisfare la cubatura o la superficie coperta dei fabbricati previsti secondo l'indice di zona.

Nel caso in cui l'intervento sia soggetto a Permesso di costruire Convenzionato, la convenzione dovrà comprendere anche il mantenimento dei luoghi asserviti, in particolare:

- opere in favore della tutela del suolo e del mantenimento del paesaggio agrario (conservazione dei percorsi storici esistenti, dei muri a secco, regimazione delle acque, cura del patrimonio boschivo), quindi azioni di presidio sul territorio
- garanzie finanziarie alla realizzazione delle opere suddette
- sanzioni nel caso di inosservanza delle disposizioni contenute nella convenzione
- per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o a altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio della licenza o concessione edilizia relativa ai medesimi. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di m.5.00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
- Gli asservimenti relativi a nuovi interventi devono risultare da atto pubblico trascritto nei registri immobiliari, nonché in apposito repertorio ripartito in planimetria e registro, da conservarsi presso il servizio Edilizia Privata del Comune
- 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 PRG attribuisca all'area un'edificabilità maggiore né l'asservimento di lotti non contigui o appartenenti a zone diverse di PRG.

Articolo 10 - modifica degli asservimenti

E' facoltà del Comune dare l'assenso comunale allo svincolo di un'area asservita, a condizione che venga asservita area di uguale superficie nel rispetto della specifica normativa di zona purché ricada nello stesso ambito urbanistico.

La modifica dell'asservimento è consentita quando sia dimostrata una utilizzazione migliore dei fondi sotto il profilo dell'inserimento dei volumi nell'ambiente.

Non necessitano di asservimento la realizzazione delle pertinenze e/o gli ampliamenti una tantum ammessi nelle percentuali indicate dalle specifiche nella presente normativa di zona .

Dette pertinenze e/o ampliamenti potranno essere attuati su superfici già asservite.

Articolo 11 – deroghe

STRALCIATO

CAPITOLO II

DESTINAZIONI D'USO E MODIFICHE DI DESTINAZIONI

Articolo 12 - tipologie funzionali

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata, in base alle tipologie funzionali alle destinazioni d'uso che seguono, sia nei progetti di intervento edilizio sia nei progetti di intervento urbanistico preventivo.

Le tipologie funzionali alle destinazioni d'uso, su cui si basa la verifica delle eventuali trasformazioni comportanti modifica di destinazioni d'uso, sono le seguenti:

RP - residenza: gli organismi residenziali di nuova edificazione possono essere di tipo unifamiliare o plurifamiliare:

- nel caso di alloggio monofamiliare isolato la SLA minima non dovrà essere inferiore a mq. 60, salvo diverse disposizioni contenute nelle tabelle di zona.

Nelle zone residenziali si definiscono destinazioni d'uso prevalenti e quindi sempre ammissibili:

- residenza;
- uffici;
- commercio al minuto;

Si definiscono destinazioni d'uso complementari le seguenti categorie:

- ospitalità turistica ed esercizi pubblici (bar e ristoranti);
- spettacolo, cultura, ricreazione;
- assistenza sanitaria (cliniche, laboratori di analisi, attività per la riabilitazione);
- piccoli laboratori familiari e magazzini purché non molesti, compatibili con la residenza e non in contrasto con le norme del regolamento di igiene e di polizia urbana e con le leggi vigenti in materia;
- autorimesse pubbliche e private.

Nelle zone residenziali sono comunque tassativamente escluse l'edilizia per attività industriali, i laboratori artigiani rumorosi o inquinanti, i depositi di materiali infiammabili, odorosi e

polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone o sia incompatibile con tale destinazione ed in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia.

Le strutture turistico ricettive esistenti ricadenti all'interno delle zone residenziali non sono soggette alla disciplina di regolamentazione delle destinazioni d'uso enunciata nel presente articolo, ma a quelle contenute nel Capo VI delle presenti norme. Il mutamento di destinazione d'uso da residenza o altra categoria complementare a struttura turistico ricettiva é ammesso purché le trasformazioni avvengano nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni che disciplinano questo tipo di strutture e contenute nel Capo VI delle presenti norme.

Quanto sopra ad eccezione dei piani seminterrati, dei piani terreni e dei primi piani del Centro Storico ove sono comunque ammesse modifiche di destinazione per negozi, piccoli laboratori artigianali (ad esclusione di attività industriali, laboratori artigiani rumorosi o inquinanti, depositi di materiali infiammabili, odorosi e polverosi, allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti con le caratteristiche residenziali delle zone o sia incompatibile con tale destinazione ed in contrasto con le disposizioni di legge vigenti in materia) e/o autorimesse strettamente pertinenti all'alloggio di proprietà ubicato sempre nel Centro Storico.

Quanto sopra nell'ambito delle superfici e volumetrie esistenti.

Articolo 13 - modifiche di destinazioni d'uso

VALGONO LE SPECIFICHE NORME DI ZONA

CAPITOLO III

NORME PER GLI INTERVENTI SULL'ESISTENTE

articolo 14 - Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

Le definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente contenute nel presente articolo operano ai fini della individuazione degli interventi consentiti nelle singole zone di piano, ferma restando ai fini della individuazione del titolo abilitativo edilizio la disciplina contenuta nella vigente legislazione statale (DPR 380/2001) e regionale (L.R. n. 29/2002).

- b1) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e Risanamento conservativo
- d1) Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di superficie lorda abitabile o utilizzabile.
- d2) Ristrutturazione edilizia con aumento di volume e/o di superficie lorda abitabile o utilizzabile
- e) Ristrutturazione urbanistica con o senza aumento di volume e di superficie lorda abitabile o utilizzabile.

b1) Manutenzione straordinaria.

A livello generale sono interventi di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso".

In particolare gli interventi consentiti, riferiti ai singoli elementi dei fabbricati, sono i seguenti:

- 1) rifacimento del manto di copertura del tetto con il mantenimento dei materiali originari, ovvero adeguandosi alle specifiche previsioni di PRG o degli SUA;
- 2) rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche del piano di imposta, della pendenza e della forma, senza apertura di nuovi abbaini o finestre (anche a filo di falda);
- 3) rifacimento o sistemazione delle coperture piane a terrazzo esistenti;

- 4) opere di deumidificazione delle murature, eventuali sottomurazioni ed intercapedini, opere di isolamento termico;
- 5) rifacimento degli intonaci esterni e delle tinteggiature secondo i tipi e le prescrizioni di cui all'articolo n. 17.3 e 17.7;
- 6) sostituzione di infissi esterni secondo i tipi e le prescrizioni della disciplina paesistica;
- 7) consolidamento parziale di strutture di fondazione o di elevazione;
- 8) rifacimento di pavimenti interni;
- 9) rifacimento, sostituzione di bagni e locali igienici o parti di essi anche quando comportano modeste opere edilizie, tali da non modificare in modo significativo la distribuzione interna; sono escluse nuove aperture di finestre sui fronti esterni;
- 10) Eliminazione di scarichi fognari e canne da fumo esistenti sulle pareti esterne dell'edificio e la creazione di nuove colonne interne;
- 11) Installazione di impianti di riscaldamento e di ascensori senza il ricorso a volumi tecnici, impianti esterni ed a opere murarie che incidano sulla tipologia strutturale del fabbricato.

In particolare sono esclusi dagli interventi di manutenzione straordinaria quelli volti al consolidamento ed alla trasformazione edilizia di volumi aggiunti e precari, quali verande ed affettazioni ultronee all'impianto del fabbricato.

c) Restauro e Risanamento conservativo.

Sono interventi di risanamento conservativo "quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi 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 stesso".

In particolare gli interventi consentiti, riferiti ai singoli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, oltre a quelli già ricompresi nella manutenzione straordinaria "b1", sono i seguenti:

- 1) Adeguamento distributivo con limitati spostamenti di pareti ed apertura o chiusura di porte interne;
- 2) Installazione di servizi igienico - sanitari interni all'alloggio in mancanza di servizi igienici o in presenza di servizi insufficienti o situati in volumi impropri, anche con modifica della distribuzione interna.
- 3) Realizzazione di nuove aperture esterne, sui fronti non vincolati dallo SUG o da SUA e con i criteri di cui all'articolo 17.6.
- 4) Consolidamento strutturale di solai e volte, rifacimento dei solai senza modifiche del piano di imposta; consolidamento e ripristino di rampe scale interne ed esterne.
- 5) Consolidamento delle murature perimetrali e di spina (strutture verticali) e delle fondazioni con eventuali modeste sostituzioni del sistema strutturale.
- 6) Risanamento o realizzazione di vespai areati per l'isolamento dei piani terreni.
- 7) Ricostruzione filologica di parti dell'unità edilizia eventualmente crollate o demolite.

A livello generale la categoria del restauro ha la stessa definizione di quella di "risanamento conservativo" ma si applica in fabbricati dove sono identificabili consistenti valori storico - architettonici.

Nel complesso con le categorie di intervento "b1" e "c" non è possibile effettuare interventi che comportino, anche per parti, una radicale sostituzione della tipologia edilizio - distributiva e strutturale.

d1) Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di superficie lorda abitabile o utilizzabile.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia a livello generale, sono "quelli rivolti 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".

In particolare, con riferimento ai singoli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, oltre a quanto già compreso nelle categorie precedenti "b1" e "c1", rientrano in questa categoria le seguenti opere:

- 1) Riorganizzazione distributiva interna con modifica della tipologia delle singole unità immobiliari;
- 2) Modifica delle aperture esterne secondo i criteri dei successivi articoli; in taluni casi, quando indicato dalla norma specifica dello SUG ovvero degli SUA, mediante l'utilizzazione dei "nuovi tipi di intervento" di cui al successivo articolo 18.
- 3) Demolizione e ricostruzione dei solai con modifiche del piano di imposta, esclusi quelli voltati in pietra o mattoni quando rivestano carattere storico ambientale.
- 4) Rifacimento delle strutture del tetto con modifiche della pendenza e/o della forma nei limiti di quanto previsto al successivo art. 4 circa le coperture.
- 5) Demolizione e ricostruzione di parte delle murature perimetrali e di spina, con modifica dei materiali e dei sistemi statici qualora non interessino zone o parti di fabbricati con tipologie strutturali voltate di interesse storico - ambientale.
- 6) Demolizione, ricostruzione e nuova costruzione di "corpi scala", art. 6 comma bis legge 443/2001.

d2) Ristrutturazione edilizia con aumento di volume e di superficie lorda abitabile o utilizzabile.

La definizione generale della ristrutturazione edilizia con aumento di volume e di SLA è la stessa di cui alla voce precedente (d1).

La categoria "d2" comprende le stesse opere edilizie della "d1", oltre all'eventuale realizzazione di nuove porzioni di fabbricato secondo le modalità previste dalle tabelle di zona.

Rientrano quindi in questa categoria le opere finalizzate al riutilizzo del sottotetto con cambio di destinazione d'uso anche quando non venga modificata la sagoma esterna (in relazione alla L. R. 24/2001).

Entrambe le categorie d1 d2 possono comportare modifica di destinazione d'uso

d3) Recupero di fabbricati

Rientrano nel concetto di ristrutturazione edilizia (senza aumento di volume e di superficie lorda abitabile) il recupero di ruderi di fabbricati nell'ambito del perimetro e delle altezze individuate sul terreno e/o da memorie storiche da dimostrarsi in modo obiettivo all'atto della presentazione del progetto. Sono altresì ammesse demolizioni (e ricostruzioni) complete di solai e murature

fatiscenti nel rispetto delle tipologie e finiture preesistenti, ovvero di quanto previsto dalle seguenti norme.

e) Ristrutturazione urbanistica con o senza aumento di volume e di superficie abitabile.

A livello generale gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono "quelli rivolti 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".

Inoltre è ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici di contrasto esistenti in tutte le zone urbanistiche: tale tipologia di intervento rientra nella categoria d1 o d2 (a demolizione e ricostruzione degli edifici di contrasto esistenti in tutte le zone seconda che via sia o meno aumento di volume o di superficie lorda abitabile) e che l'eventuale spostamento del sedime del fabbricato, qualora ammissibile, avvenga all'interno dello stesso ambito.

Si definiscono edifici di contrasto quelli che hanno caratteristiche architettoniche, tipologiche e/o presentino l'uso di materiali ovvero che non rientrino nei parametri edilizio - urbanistici previsti dalla presente normativa.

articolo 15 - interventi sui fabbricati esistenti

STRALCIATO

articolo 16 - il progetto e i suoi elaborati

STRALCIATO

articolo 17 - vocabolario degli elementi architettonici e dei materiali

Sulla base dell'analisi delle tipologie costruttive esistenti sul territorio del comune di Sassello sono stati definiti i principali caratteri costruttivi che andranno riproposti nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Tali caratteri, dovranno essere un riferimento anche negli interventi di nuova costruzione e di completamento edilizio.

Il presente articolo ha valore di indicazione progettuale per qualsiasi intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione, mentre assume un valore prescrittivo per gli

ambiti di conservazione e per le zone di particolare pregio ambientale tra cui l'intera area classificata come Parco Naturale Regionale.

Gli elementi costruttivi essenziali da individuare (a livello di analisi), salvaguardare e ripristinare (a livello progettuale) sono i seguenti:

17.1 Tipologia strutturale e tipologia edilizia in caso di intervento sull'esistente, per edifici di particolare pregio storico – ambientale.

Andranno tutelate:

- i sistemi voltati strutturali in pietra o mattoni;
- murature perimetrali portanti compresi eventuali archi, volte e piattabande che definiscono le aperture;
- i solai in legno, quantomeno per la parte sporgente dai muri perimetrali.

In particolare vanno tutelati i seguenti elementi qualora gli stessi abbiano un valore di memoria storica:

- atrio e corpo scala;
- grandi sale di rappresentanza;
- soffitti decorati;
- particolari soluzioni del vano delle aperture, portali interni ed esterni.
- decorazioni di facciata in rilievo e/o dipinte
- aggetti in legno

17.2 Tipologia strutturale e tipologia edilizia in caso di nuova edificazione.

Ampliamenti di fabbricati esistenti.

Realizzazione di pertinenze

In linea generale le murature esterne potranno essere

- a. pietra a vista
- b. muratura (pietra e/o mattoni) finita ad intonaco e tinteggiata;
- c. legno finito con tinteggiatura impregnante avente colore delle essenze locali (castano, rovere, faggio). Comunque inserita nel contesto paesistico – ambientale circostante.
- d. legno e pietra combinati

- e. legno e muratura combinati
- f. pietra e muratura intonacata combinati

Contestualmente al progetto dovrà essere redatto e prodotto un “piano colore” delle facciate.

In generale gli ampliamenti ammessi dovranno avere finiture di facciata esterna omogenea con il fabbricato esistente; inoltre l’ampliamento dovrà essere inserito in modo armonico nel fabbricato principale.

Le pertinenze, in generale, potranno essere realizzate secondo le tipologie strutturali e di finitura indicate nei paragrafi precedenti. Comunque, per quanto possibile, dovranno avere finiture esterne consone con il fabbricato principale e comunque armoniosamente inserite nel contesto paesistico – ambientale circostante. Per tali manufatti sono tassativamente vietati i seguenti materiali:

- plastica;
- lamiera ondulata;
- alluminio anodizzato;
- vetro e/o serramenti di recupero;
- tavolame di scarto, ecc.

In caso di autorizzazione ad edificare una nuova pertinenza, nei limiti delle presenti norme, l’eventuale esistenza di altra/e vecchia/e pertinenza/e (di cui dovrà essere prodotta opportuna certificazione dell’esistenza) dovrà essere adeguata alle tipologie strutturali e finiture degli articoli precedenti. L’esistenza di eventuali pertinenze preesistenti dovrà essere dichiarata dal proprietario e dal progettista e altresì documentata da fotografie di dettaglio e panoramiche dello stato dei luoghi.

17.3 Tinteggiatura

Le tinteggiature esterne dovranno avere in generale carattere tenue come tinta di fondo; sono ammesse decorazioni di marcapiani, anteridi, riquadratura delle aperture. Il tutto, comunque opportunamente inserito nel contesto paesistico – ambientale circostante (esclusi i Centri Storici per i quali si richiama la Normativa).

Contestualmente al progetto dovrà essere redatto e presentato un “piano colore” delle facciate del progetto, nonché analitica descrizione dei materiali di rivestimento usati.

17.4 La copertura

L'indirizzo generale, in caso di interventi sui fabbricati esistenti, prevede il mantenimento delle caratteristiche costruttive, le quote di imposta, l'altezza del colmo e la pendenza originali, ovvero dovranno adeguarsi a quelle rinvenibili negli edifici di riferimento limitrofi, salvo differenti indicazioni urbanistiche generali o attuative.

E' vietato sostituire coperture inclinate con coperture piane.

In linea generale sono vietate le coperture piane.

Qualora le norme urbanistiche consentano l'intervento di sostituzione della copertura, ovvero in caso di costruzione ex – novo, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- pendenza massima 45°
- pendenza minima 30°

quanto sopra salvo quanto previsto per le aree artigianali – industriali e/o quanto previsto dalla L.R. n. 24/2001.

Nel caso di sottotetti non abitabili, è ammessa l'apertura di finestre, abbaini o lucernai per una superficie delle aperture che non superi complessivamente il 5% della superficie complessiva della copertura misurata in proiezione orizzontale;

Nel caso di sottotetti abitabili valgono le norme di cui al D.M. n. 50/75 e/o L.R.n. 24/2001.

Gli abbaini in generale, dovranno essere realizzati come quelli riscontrati negli edifici storici, con copertura a una o due falde e pareti laterali in muratura, oppure in legno secondo la tipologia tradizionale.

I materiali di copertura ammessi sono scandole in legno o in cotto, o coppi in cotto o ancora tegole piane con colorazione simile a quelle delle antiche scandole in cotto; la scelta dei materiali è determinata dal riscontro obiettivo delle coperture contigue di impianto "originario" (salvo nel Centro Storico per il quale si rinvia a sua Normativa).

Nell'installazione di nuovi camini o nella sostituzione di esistenti dovranno essere evitati elementi prefabbricati. I camini saranno realizzati in muratura intonacata o in mattoni a vista e coperti con tettuccio a falde con manto in tegole come la copertura.

(tale art. modifica l'art. 36 comma 2 e 5, ed elimina il comma 3 del vigente R.E.)

17.5 Cornicioni, sporti e gronde

Si prescrive che:

In caso di copertura inclinata la sporgenza del tetto (compresa la grondaia) rispetto al piano verticale della facciata non superi i centimetri 90 per edifici di altezza sino a 2 piani e 110 per edifici più alti.

Lo sporto del tetto dovrà sempre essere in legno salvo per edifici di tipo prefabbricato sia residenziali che industriali ovvero pertinenziali a fabbricati esistenti di tipo prefabbricato.

Le coperture piane agibili hanno il parapetto in muratura piena, elevato sullo stesso filo della facciata, ovvero l'elemento di protezione può essere una ringhiera in ferro anche sostenuta da pilastri intonacati o ancora balaustra in elementi di cemento trattati a imitazione della pietra serena o del marmo.

Tanto gli elementi in ferro quanto la balaustra dovranno fare riferimento agli stilemi rintracciabili negli edifici antichi circostanti.

Per le coperture piane devono essere impiegati preferibilmente materiali di colore tendente al grigio ardesia o al rosso mattone.

Le gronde e i pluviali sono in lamiera di rame o di acciaio verniciato; il pluviale a centimetri 300 dalla quota stradale potrà immettersi in tubazione di ghisa ovvero essere incassato nella muratura.

17.6 Finestre e balconi.

Negli interventi dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- I nuovi balconi, preferibilmente, dovranno essere in legno, possibilmente incassati all'interno della muratura.

- Le soglie, gli stipiti e le architravi delle aperture dovranno essere in materiali di uso consolidato nell'edilizia antica come, ad esempio, l'arenaria, il serizzo e la luserna. E' consentita la finitura in intonaco.

- La forma geometrica e le cornici decorative (dipinte o in rilievo) delle aperture esistenti sono elementi da salvaguardare e di riferimento per la ricomposizione formale dei fronti.

- Gli infissi esterni saranno in legno verniciato o in materiale metallico verniciato con tinte armonizzate al contesto esistente.

- Le persiane, qualora esistenti, saranno rigorosamente alla genovese nei colori tipici rinvenibili nel contesto storico ovvero in tinta verde vagone o marrone.

- Negli edifici semplici di impianto antico sono auspiccate soluzioni con scuri interni in legno, trattato con vernici impregnanti o tinteggiati con tinta verde vagone.

- In edifici preesistenti ed in particolare nei Centri Storici , nei casi di preesistenza di persiane alla genovese le stesse sono obbligatoriamente installate con mappe a murare, mentre sono vietate persiane con telaio esterno in vista.

- Nei casi di preesistenza è ammesso il riuso di persiane avvolgibili (escluso nei Centri Storici).

- In generale il colore delle porte, delle finestre e delle persiane dovrà essere armoniosamente inserito nel contesto dell'edificio principale; a tal proposito il colore di finitura dovrà essere puntualizzato nel "piano del colore" di cui al precedente art. 17.3.

- E' da vietare la realizzazione in manufatti esistenti di balconi in aggetto salvo i casi di ricomposizione dei fronti; l'apertura eventuale di nuove finestre o porte finestre nel disegno del fronte dovrà non porsi in contrasto con la tipologia originaria delle aperture stesse, mantenere un rapporto tra superfici vuote e superfici piene omologo a quello esistente (il rapporto tra vuoti e pieni non potrà essere aumentato oltre il 10%; si potrà arrivare 20% su fronti secondari per esigenze di igiene edilizia non diversamente risolvibili) negli edifici antichi circostanti nel rispetto della serialità delle aperture esistenti e delle simmetrie delle facciate.

- La forma geometrica delle nuove aperture non deve essere in contrasto con la tipologia originaria delle aperture stesse.

- L'apertura di nuove finestre o porte - finestre può essere consentita per motivi di ordine tecnico e/o igienico solo se non incide negativamente sul disegno complessivo della facciata.

- In caso di nuova edificazione sono ammesse finestre e persiane secondo le tipologie dei commi precedenti; nonché in materiali metallici verniciati.

- Gli avvolgibili potranno essere eccezionalmente ammessi per motivi tecnici delle aperture di autorimesse; ovvero nel caso di grandi e particolari edifici da valutarsi secondo la casistica proposta.

17.7 Facciate e rivestimenti.

Gli interventi, sia su fabbricati esistenti che in caso di edificazione ex novo, dovranno rispettare le seguenti indicazioni di cui ai precedenti artt. 17.2 e 17.3.

In particolare nel Centro Storico e/o in edifici di particolare pregio storico – ambientale le tinteggiature dovranno rifarsi a quelle originarie qualora reperibili in tracce; ovvero per confronto con gli edifici antichi vicini procedendo ad una campionatura di colori nell’ambiente circostante.

Per le tinte di facciata costituisce riferimento il lavoro del prof. Brino, arch. Mallarino e ing. Gaggero "Le facciate dipinte del Sassellese", edito a cura della CA.RI.SA. nel 1982 nonché i colori di campionatura allegati alle presenti Norme.

Sono vietati rivestimenti in perlinato di legno, metallici, plastici e in maiolica. Sono ammesse zoccolature degli edifici da realizzarsi in pietra o con un ispessimento dell'intonaco. Per la pietra è da preferirsi l'arenaria.

17.8 Muri, recinzioni, cancellate e accessi.

Sono ammessi muri di recinzione in pietra a secco o calcestruzzo con annegata pietra faccia a vista o intonacati.

Nelle recinzioni, per la delimitazione delle proprietà insistenti su strade pubbliche o piazze all’interno dei centri abitati, è vietato l'uso di reti metalliche e di elementi in calcestruzzo o cemento prefabbricato; sono ammesse cancellate in legno e in ferro.

Negli ambiti di conservazione riferiti ai nuclei antichi anche fuori dai centri abitati, per recinzioni prospettanti spazi pubblici sono ammesse solo cancellate in legno o in ferro come al punto precedente.

All’esterno dei Centri Abitati e dei Nuclei Antichi, oltre alle cancellate in ferro e in legno sono ammesse recinzioni in rete metallica, o in metallo in genere finite con colore verde vagone e/o marrone. Tal tipo di recinzioni, comunque, dovranno essere consone all’edificio pertinenziale ed armonicamente inserite nel contesto paesistico – ambientale circostante.

Nei muri di fascia o sui muri di contenimento delle strade, quando consentito dalle disposizioni urbanistiche ed edilizie, in linea di massima (e salvo comprovati motivi tecnici) non è possibile realizzare più di due aperture in serie per l'accesso ai box. Sono comunque da preferire soluzioni con unico accesso, opportunamente facilitato da uno slargo stradale, e sistema di distribuzione con galleria interna.

Le nuove aperture, o l'ampliamento delle esistenti, dovranno, per quanto possibile, essere allineate con le esistenti e rispettare i rapporti di simmetria della facciata.

17.9 Tettoie, insegne, tende ed elementi di arredo urbano.

Si tratta di elementi "leggeri" che "segnano" il paesaggio costruito. L'indirizzo generale è volto a creare soluzioni omogenee nell'uso dei materiali, nel disegno delle insegne, nelle dimensioni e nei colori delle tende frangisole.

Si prescrive pertanto:

- divieto di installazione di tettoie, anche a sbalzo di qualunque tipo su strade e piazze pubbliche (ad esclusione dei prospetti secondari, dove ciò è possibile a condizione di un corretto inserimento nel contesto sia dal punto di vista tipologico che dei materiali), eventuali tettoie esistenti in fase di rinnovo o ristrutturazione dovranno essere trasformate in strutture leggere conformi alle indicazioni seguenti
- divieto di insegne a illuminazione diretta (lampade, neon, ecc.) e in materiale plastico; sono consentite insegne in lamiera di ferro, in ferro verniciato, legno o ceramica.
(modifica l'art. 46 comma 2 del R.E).
- le insegne installate "a bandiera" non devono sporgere su strade o spazi pubblici carrabili; lo sporto massimo delle insegne a bandiera non può superare i centimetri 100.
- le dimensioni delle insegne a bandiera dovranno essere inferiori a cm 80 in altezza e cm. 60 in larghezza.
- le insegne dovranno essere coordinate per "allineamento commerciale", evitando soluzioni di contrasto;
- tende insistenti sullo stesso fronte dovranno essere di colori armonizzanti, e dello stesso colore e materiale nel caso insistano sullo stesso edificio.

17.10. Regolamentazione di strutture mobili (dehor)

In tutto il territorio" è consentita la collocazione di manufatti in struttura mobile destinati all'ospitalità (dehor).

L'assenso a tale permanenza viene concesso, previa verifica di compatibilità funzionale ed ambientale con l'ambito territoriale di riferimento, con titolo edilizio di autorizzazione, fatta salva la facoltà di revoca della concessione di suolo da parte dell'Ente proprietario, che comporterà la rimozione di manufatti a norma dell'art. 14 della legge 28/02/1985 n.47, senza corresponsione di pertinente indennizzo.

Le tipologie costruttive dei manufatti in oggetto dovranno risultare coerenti con il contesto territoriale di riferimento e strutturalmente congruenti con il carattere temporaneo della concessione di suolo mediante l'impiego dei seguenti materiali:

- Struttura portante in scatolati metallici e legno o ferro, ancorati al pavimento e/o sulle pareti degli edifici con ganci ed attacchi movibili e da tiranti in cavi metallici o di altro materiale resistente (es.: nylon).
- Copertura in tessuto impermeabilizzato, tela plastificata o similari; è anche ammesso l'utilizzo di scandole in legno con caratteristiche tipiche del luogo.
- Divisori costituiti da fioriere delle dimensioni massime di cm 40 di larghezza e cm 50 di altezza.

Sono inoltre ammessi divisori in materiale trasparente fino ad un'altezza di 110 cm, che possono essere mantenuti durante tutto l'arco dell'anno.

I colori prescritti per le parti metalliche sono i toni del grigio, il verde vagone, il marrone ed il nero, il bianco e/o canapa per la teleria.

Le pedane sono ammesse solo nel caso non sia possibile avere la pavimentazione perfettamente piana. Dovranno essere realizzate in legno, con componenti facilmente rimovibili.

La progettazione dovrà tenere conto anche del contesto e di un eventuale coordinamento con interventi simili contigui, in particolar modo con un corretto allineamento.

Laddove si tratti di richieste di risistemazione di spazi pubblici commerciali presenti sullo stesso fronte della via o della piazza, il primo intervento ammesso diventerà anche elemento di vincolo per le successive richieste di deohrs, che a questo dovranno uniformarsi dal punto di vista della progettazione, delle tipologie, degli allineamenti (in orizzontale e verticale) e dei materiali.

E' ammesso il tamponamento esterno perimetrale, mediante pannelli mobili in materiale trasparente al fine di rendere fruibili gli spazi nell'ambito della struttura ricettiva.

articolo 18 - rinnovo dei fronti urbani

STRALCIATO

CAPITOLO IV INFRASTRUTTURE E SPAZI PER LA MOBILITA'

Articolo 19 - infrastrutture viarie e pertinenze

Le opere di urbanizzazione (strade, fognature, illuminazione, acquedotto, ecc.) e di sistemazione del terreno dovranno inserirsi nell'ambiente naturale senza creare contrasti o "segni" troppo evidenti.

Nella progettazione esecutiva delle strade previste dal PRG, da SUA o da singoli progetti o nella sistemazione di tracciati esistenti, si dovranno compensare, per quanto possibile, gli scavi con i riporti.

Nell'ambito di 20 m. dal ciglio delle strade provinciali e statali e su aree di proprietà di enti addetti alla manutenzione delle stesse, sono ammessi interventi di nuova edificazione di volumetria al servizio degli operatori e dei mezzi per la manutenzione delle strade, a condizione di un corretto inserimento delle nuove volumetrie nel contesto, sia dal punto di vista tipologico – architettonico che dell'uso dei materiali.

La possibilità di modifica dei tracciati viari deve essere limitata all'interno delle fasce di rispetto stradale. Negli interventi stradali di PRG si dovrà avere cura di limitarne al massimo l'impatto paesistico - ambientale.

I muri di sostegno e/o contenimento non potranno, di massima, avere H maggiore di cm. 250 e dovranno essere rivestiti in pietrame faccia vista di adeguato spessore.

Le strade previste dal PRG e quelle non esplicitamente previste, saranno fornite di rete delle acque bianche con smaltimento diretto nei rivi che attraversano il territorio.

La viabilità principale di PRG dovrà essere finita con massicciata bituminosa, con carreggiata minima m 6,50; la pendenza massima consentita è del 14%.

I tracciati stradali di PRG indicati nelle tavole di Piano hanno valore di vincolo di pubblica utilità, preordinato all'espropriazione.

Negli ambiti agricoli e di presidio la viabilità minore non indicata nelle tavole di PRG potrà essere realizzata o ristrutturata da privati singoli, in consorzio ovvero da Enti Pubblici, con le seguenti finalità:

- dare accesso veicolare a fabbricati non serviti da strada

- strade di servizio ai fondi agricoli

- strade tagliafuoco

- strade per l'organizzazione dei nuovi insediamenti

Tali strade minori dovranno avere le seguenti caratteristiche della viabilità interpodereale:

- 1) larghezza massima della carreggiata metri 2,5 in rettilineo, metri 3 in curva più le opere di presidio della strada medesima, oltre eventuali piazzuole di incrocio e di sosta;
- 2) fondo stradale stabilizzato nei tratti di maggiore acclività;
- 3) altezza massima di scavi e riporti rispetto al livello preesistente del terreno metri 2,50;
- 4) scarpate consolidate;
- 5) opere di canalizzazione e di regimentazione delle acque;
- 6) opere di contenimento, ove non sia garantita la stabilità naturale del terreno;
- 7) eventuali piazzuole di servizio con la distanza minima di metri 50.

Ai parametri ed ai caratteri della progettazione stradale contenuti nel presente articolo potranno derogare, a insindacabile giudizio del Sindaco, sentita la C.E., gli interventi contenuti all'interno di SUA.

articolo 20 - disciplina dei parcheggi

Il PRG consente la realizzazione di :

- a) parcheggi a cielo aperto;
- b) parcheggi in sottosuolo

laddove ammessi dalla disciplina di zona i parcheggi in sottosuolo, devono prevedere:

- copertura in terra di almeno m. 0.50 di spessore per ricostituire in tutto o in parte il manto erboso e la vegetazione di basso e medio fusto in sostituzione di quella preesistente.

Nelle aree destinate dal PRG a servizi pubblici (compresa la viabilità) è consentita, mediante permesso di costruire convenzionato la realizzazione nel sottosuolo di autorimesse interrato che potranno rimanere in regime di proprietà privata a condizione che:

- 1) venga comunque garantita al Comune, nell'ambito di apposita convenzione, l'acquisizione della proprietà dell'area destinata alla realizzazione del servizio (es: verde attrezzato o struttura di interesse comune), nonché la proprietà dei relativi manufatti;

2) le autorimesse non ostacolano la funzionalità dell'opera pubblica sovrastante.

La disposizione di cui sopra non potrà trovare applicazione nelle zone destinate a servizi per l'istruzione, salvo la presentazione di un progetto coordinato.

Nelle aree a parcheggio, laddove venga garantito il fabbisogno relativo alla zona in funzione della residenza, è consentito l'utilizzo della parte restante a verde attrezzato a ampliamento di strutture sportive.

articolo 21- attrezzature per le urbanizzazioni primarie e secondarie

Ai fini dell'attuazione del PRG e dell'applicazione del D.M 1444/68 sono definite opere di urbanizzazione primaria per zone residenziali:

- strade residenziali
- spazi di sosta e di parcheggio
- fognatura bianca
- fognatura nera e relativi impianti di depurazione
- rete idrica
- rete distribuzione energia e gas
- illuminazione pubblica
- spazi di verde attrezzato

Per opere di urbanizzazione secondaria per le singole zone residenziali si intendono:

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo
- mercato di quartiere
- delegazione comunale
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- aree verdi di quartiere

La quota di urbanizzazioni secondarie da attribuire ai singoli interventi edilizi o di trasformazione nelle varie zone di PRG è indicata nelle relative tabelle di zona.

La dotazione di urbanizzazioni secondarie è riferita alle tipologie funzionali comprese nei fabbricati e/o nelle opere di trasformazione del territorio, in termini di rapporto tra aree di

servizio pubblico ogni 100 mq. di SLU (nel caso di campeggi il rapporto è riferito alla "piazzola")

	Verde sport	Interesse comune	Parcheggi		istruzione
			P.	p.	
Residenza	60	8	10	20	18
Res. Min.	75	10	20	30	--
turismo	60	--	10	30	--
campeggi	Per piazzola	10		5	--
commercio	--	--	40	30	--
artigianato	10	--	10	10	--

res. rurale ogni 100 mq di SLA 30 mq per servizi

P. = pubblici

p. = privati

I parametri di cui sopra si applicano per interventi di nuova costruzione e per interventi sul patrimonio edilizio esistente assimilabili a nuove costruzioni. Dovranno comunque risultare garantiti i valori di cui al D.M. n. 1444/'68.

articolo 22- rete di distribuzione energia elettrica

Ai sensi della legge 847/64 gli elettrodotti di alta e media tensione e le cabine primarie e secondarie sono da annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria.

Pertanto le cabine di Mt/Bt qualora inseriti nei fabbricati vanno considerate volumi tecnici.

La costruzione delle cabine secondarie è ammessa anche in sottosuolo nei distacchi tra i fabbricati, qualora le situazioni oggettive lo consentano.

La realizzazione delle cabine Enel è ammessa al di fuori dei parametri edilizio-urbanistici purché gli edifici rientrino nella tipologia degli annessi rurali, e precisamente:

- sup. < di mq. 12,
- altezza media < m 2.50,

- murature e tinteggiature come previsto dagli artt. 17.2 e 17.3.
- copertura a falde come previsto dall'art. 17.4.
- manto di copertura come previsto dall'art. 17.4.
- sporto del tetto in legno e non superiore a cm. 60
- eventuali grondaie in rame a sezione circolare
- serramenti in metallo verniciato verde vagone

L'Enel può realizzare cabine elettriche, senza alcun vincolo o restrizione, anche nelle fasce a rispetto a protezione del nastro stradale ex D.M. 1/4/1968, con esclusione delle zone di inedificabilità assoluta stabilite da Normative Comunali, Regionali o Statali.

Ove transitino linee di distribuzione ed erogazione di energia elettrica, installate dall'Enel, debbono essere osservate fasce di rispetto secondo le norme di legge.

Con obbligo ai soggetti richiedenti l'adozione di SUA o autorizzazione o permesso di costruire, di accertare presso i competenti uffici Enel i vincoli derivanti dalla tensione di linea. Tali vincoli dovranno essere trascritti graficamente nelle relative tavole di analisi e progetto e ad essi dovranno attenersi le costruzioni ammesse.

articolo 23 - rete telefonica e impianti per telefonia mobile, rete di distribuzione metano

La localizzazione è ammessa su tutto il territorio comunale fino all'introduzione della specifica regolamentazione di cui alla vigente legislazione e previa intesa col gestore del servizio.

CAPITOLO V AMBITI URBANISTICI

articolo 24 - definizione degli ambiti urbanistici

Sul territorio comunale sono individuati:

- ambiti di conservazione
- ambiti di riqualificazione
- distretti di trasformazione

descritti ai seguenti articoli.

articolo 25 - definizione degli ambiti operativi e delle singole zone urbanistiche

STRALCIARE

articolo 26 - norme generali per gli ambiti urbanistici

L'edilizia ammessa e l'eventuale cambio di destinazione d'uso all'interno degli ambiti urbanistici, salvo disposizioni particolari contenute nelle tabelle di zona, è limitata ai seguenti usi:

- abitazione
- residenza turistica
- uffici
- pubblici esercizi
- artigianato connettivo
- commercio
- alberghi
- culto
- autorimesse pubbliche e private
- servizi pubblici o privati di interesse collettivo

articolo 27 - ambiti di conservazione

Costituiscono ambiti di conservazione tutte le parti del territorio comunale, edificate o non edificate che sono caratterizzate da un assetto fisico - morfologico compiuto, e che pertanto sono suscettibili solo di modificazioni contenute che non comportino variazioni quantitative e qualitative sostanziali del carico insediativo.

In particolare le modificazioni suddette dovranno portare ad un miglioramento della qualità del luogo.

In linea generale è, ammesso un incremento volumetrico finalizzato ad adeguamento igienico, tecnologico e funzionale nei limiti del 10% del volume esistente salvo diversamente indicato nella norme di zona; nonché la realizzazione di pertinenze secondo quanto previsto dall'art. 17.2 con le tipologie e finiture dall'art. 17.2 all'art. 17.9.

Tali aumenti di volumetria non potranno dar luogo a nuove unità immobiliari.

All'interno degli ambiti di conservazione è ammesso il ripristino e/o la ricostruzione di quelle parti accessorie (scale, poggiali, ecc,...) tecnicamente motivate o di cui si può documentare l'esistenza, purché correttamente inserite sia dal punto di vista tipologico – architettonico che dei materiali.

Gli elementi architettonici in contrasto, le superfetazioni o le parti incongrue dovranno essere eliminate.

articolo 28 - Ambiti di conservazione: centri antichi

Gli ambiti di conservazione n° C3, C7, C8, C9, C13 e C22 corrispondono ad insediamenti di impianto antico con elevati valori ambientali e in alcuni casi architettonici, dotati di una struttura urbanistica definita anche se spesso alterata nei rapporti con l'intorno paesistico.

I nuclei contenuti nell'ambito sono definiti come zone A ai sensi del D.M. 02/04/68 e ne seguono la normativa (corrispondente all'art. n. 27 del presente P.R.G.). Entro tali ambiti ed i rispettivi areali di salvaguardia non sono ammessi interventi di nuova costruzione ma solo interventi sul patrimonio edilizio esistente, finalizzati agli adeguamenti igienico – sanitari e funzionali, alla conservazione dei valori d'immagine e al recupero degli elementi-caratteri originari. Le possibilità di intervento devono essere limitate a interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia leggera con incrementi max del 5% del volume esistente finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitario e tecnologico - funzionale.

All'interno di questi ambiti è consentita, in caso di documentata impossibilità del reperimento delle aree a standard per il parcheggio laddove tale possibilità sia circoscritta a interventi di recupero sull'esistente e alla dimostrazione circa l'impossibilità di recuperare tale dotazioni non solo all'interno dell'area di intervento ma anche nell'immediato intorno, e la loro monetizzazione.

Per areale di salvaguardia si intende il perimetro circostante il centro antico, come definito nella tavola di zonizzazione per i nuclei di Sassello e della Maddalena; detti perimetri, aventi valore di salvaguardia e finalizzati alla conservazione dei valori d'immagine e al recupero degli elementi - caratteri originari, sono a tutti gli effetti delle zone agricole e pertanto al loro interno valgono gli stessi parametri delle aree E1 (Zone agricole per agricoltura tradizionale) che vi sono localizzate; l'indice di cubatura derivante dalle suddette zone agricole E1 deve essere trasferito all'esterno dell'areale di salvaguardia, verso le aree agricole limitrofe nel rispetto dei limiti fissati dal piano per tali zone (indice di edificabilità, limite distanze per trasferimenti....) in quanto all'interno degli areali non sono ammesse le nuove costruzioni (anche se con funzione agricola).

In dette zone andranno mantenuti i profili del paesaggio agrario tradizionale, come elemento essenziale per l'identificazione dei luoghi e la riproposizione della memoria storica.

In materia di distanze tra fabbricati valgono le norme del Codice Civile. Circa le distanze dalle strade e/o dalle aree valgono le norme del Codice Civile.

Per quanto attiene gli interventi sul suolo potranno essere realizzate solo muri di sostegno con altezza massima pari a m. 1,50 e dovranno essere rispettati i seguenti indirizzi:

- i muri di sostegno in vista saranno realizzati in pietra a secco (utilizzando pietre locali o ad esse simili) o con rivestimento faccia a vista di spessore non inferiore a cm. 20 trattato in modo che l'aspetto esterno sia quello del muro a secco;
- i muri in cemento armato rivestiti dovranno avere accorgimenti costruttivi tali da assicurare un drenaggio paragonabile a quello di un muro a secco della stessa altezza.
- Opere più consistenti di rimodellazione del suolo (e comunque nei limiti di altezza dei muri di cm 200) sono consentite solo per la bonifica delle zone a forte erosione e dietro presentazione

di scheda di compatibilità ambientale. Il relativo progetto sarà accompagnato da dettagliata perizia geologica che attesti lo stato dei luoghi.

Per quanto concerne la disciplina delle distanze trattandosi di zone assimilate alla zona A, di cui al DM 2.04.'68, si applicano le disposizioni previste dal relativo art. 9 per tale zona.

articolo 29 - aree e manufatti emergenti

Le schede d'ambito di PRG individuano gli ambiti C11, C14, C15 corrispondenti a insediamenti rurali, singoli o agglomerati, intesi come "bene culturale" di interesse storico e ambientale, compresi alcuni tratti di infrastrutture antiche (muri, ponti, ecc) di cui tramandare la memoria e rifunzionalizzare in modo compatibile con la loro natura e gli ambiti C16, C17, C20 e C21 soggetti a vincoli paesistici ambientali.

Negli ambiti C11, C14 e C15 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo sui manufatti e sulle aree emergenti stesamente finalizzati al mantenimento e/o al consolidamento dei valori antropici e naturali esistenti, con particolare attenzione ai fabbricati del paesaggio agrario, secondo quanto espresso dalla disciplina del precedente art. 28.

Negli ambiti C16, C17, C20 e C21, soggetti a un regime di tutela assoluta, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro.

articolo 30 – aree e manufatti singoli vincolati sotto il profilo archeologico, storico, architettonico, e paesistico e loro areali di salvaguardia

STRALCIATO

articolo 31 - edifici singoli di valore ambientale

STRALCIATO

articolo 32 - zone a verde privato, parchi e giardini

STRALCIATO

articolo 33 - zone di connessione paesistica e ambientale (areali di salvaguardia)

STRALCIATO

articolo 34 - Ambiti di riqualificazione

Si tratta delle zone di recente edificazione, a carattere residenziale, indicate con opportuna simbologia sulle tavole di PRG (R3, R4, R 8, R 9, R 10, R 11, R 12, R 14, R 15, R 16, R 17, R 18, R 19, R 20, R 21, R 22, R 24, R 27, R 28, R 29, R 30, R 31, R 36) nelle quali i caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento e dei singoli manufatti edilizi sono scarsamente inseriti nell'ambiente ed hanno un debole grado di relazione con i nuclei antichi intorno ai quali sono di norma posti. Spesso si riscontrano elementi architettonici e uso di materiali estranei alla cultura locale.

L'intervento in tali zone è mirato a riportare l'immagine dell'abitato a maggior coerenza con l'edificato e il paesaggio storico nelle zone limitrofe, eliminando gli elementi di maggior contrasto e realizzare o migliorare il livello dei servizi pubblici o di uso pubblico eventualmente già esistenti.

All'interno degli ambiti R sono riproposte le destinazioni d'uso già presenti nei singoli manufatti edilizi esistenti.

Le modalità di intervento sono da riferirsi alle lettere b1, b2, c, d1 e d2 del precedente art. 14.

Gli aumenti di volumetria, assentibili con i seguenti limiti:

15% della volumetria esistente qualora questa sia inferiore a 200 mc,

10% della volumetria esistente per la parte compresa tra 201 mc e 300 mc

5% della volumetria esistente per la parte eccedente i 300 mc

sono ammessi senza necessità di asservimento di aree e sono soggetti a tutti gli oneri di legge (urbanizzazioni primarie e secondarie, quota per acquisto aree) finalizzati a una rifunzionalizzazione dell'organismo edilizio e alla correzione degli elementi di contrasto.

Tali aumenti di volumetria non potranno dar luogo a nuove unità immobiliari.

Gli oneri di urbanizzazione potranno essere tradotti, su richiesta dell'Amministrazione comunale, in opere riguardanti aree anche diverse da quelle inerenti l'ambito d'intervento.

- Può inoltre essere ammessa con permesso di costruire diretto la realizzazione di piccoli manufatti per il ricovero degli attrezzi (qualora non ne esistano) da realizzarsi nelle aree di pertinenza private.

Tali manufatti dovranno avere superficie utile non superiore a mq. 12.

Dovranno essere realizzati in pietra a vista o legno ovvero intonacati nei colori armonizzanti col contesto.

Dovranno avere altezza netta interna media inferiore a m. 2.20 una superficie di apertura complessiva (porta e finestra) non superiore a mq 1.80.

Non potranno avere accesso diretto dall'interno dell'abitazione.

Qualora tali manufatti fossero realizzati in adiacenza al fabbricato principale, la copertura potrà essere piana. In tal caso dovrà avere parapetto in muratura a filo di facciata, e potrà essere usata come terrazzo. Nel caso in cui la copertura fosse inclinata dovrà avere la stessa pendenza e manto di copertura rispetto alla costruzione principale.

- Nel caso in cui nell'area di pertinenza esistano già fabbricati destinati all'uso di cui sopra ma in contenitori incongrui, è ammessa la totale demolizione e ricostruzione con uguale volume o fino al limite massimo su esposto, all'interno della stessa area di pertinenza.

Il progetto dovrà essere corredato di adeguata documentazione fotografica e presentare i prospetti anche del fabbricato principale per verificare l'inserimento del manufatto suddetto.

- La dotazione di servizi è riferita alle nuove volumetrie, ovvero alla diversa destinazione d'uso dei volumi esistenti, dovrà essere compresa nei fabbricati e/o nelle opere di trasformazione del territorio, in termini di rapporto tra aree di servizio pubblico ogni 100 mq. di SLU e, salvo diverse indicazioni contenute nelle schede di zona dovrà rispettare le seguenti quantità minime, riferite alle diverse destinazioni d'uso:

	verde sport	interesse comune	parcheggi P. p.	istruzione
residenza	60	8	10 30	12
res. min.	75	10	20 30	--
turismo	60	--	10 30	--

commercio	--	--	40	30	--
Industria (AI)	10	--	10	10	--
artigianato (AIc)	10	--	10	10	--

nel rispetto comunque del DM '68.

La quantità di servizi riferiti all'interesse comune e all'istruzione potrà essere per intero reperita anche in ambiti al di fuori di quello d'intervento ovvero essere monetizzata.

La quota riferita a verde-sport potrà anch'essa essere reperita in ambiti al di fuori di quello d'intervento ovvero essere monetizzata.

Nel caso in cui l'incremento volumetrico sia finalizzato ad adeguamenti tecnologici e funzionali di attività artigianali esistenti, l'incremento volumetrico potrà essere consentito nella misura del 10% della volumetria esistente.

In caso di cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle funzioni artigianali potranno essere ammesse solo quelle funzioni compatibili con quella residenziale che deve rimanere primaria e caratterizzante.

Per il miglioramento, ovvero per la realizzazione di nuove attività turistico ricettive (alberghi in edifici esistenti, potrà essere ammesso aumento di volumetria nella misura del 30% del volume esistente subordinatamente all'imposizione del relativo vincolo di destinazione d'uso (albergo tradizionale).

La presente normativa (art. 34) è valida per tutti gli ambiti R, salvo diversamente indicato nelle schede di zona di seguito riportate.

34.1 - Ambito di riqualificazione R18: campo di motocross

1) descrizione - ubicazione

L'ambito individua le aree del campo di motocross, su cui si svolgono gare a livello anche nazionale. E' situato sulla strada di cornice che, ripercorrendo un antico sentiero, collega Sassello a Palo. L'area è circondata da boschi.

2) elementi componenti

Sono presenti le piste per il motocross immerse nel verde dei boschi di castagno. Modeste attrezzature per servizi e spogliatoi sono le uniche costruzioni nell'area.

3) norma generale d'ambito

Si vuole riqualificare l'insieme consentendo la realizzazione di modesti volumi a servizi a completare gli esistenti per migliorare la struttura esistente.

4) particolari disposizioni per l'assetto insediativo

Le nuove volumetrie realizzate dovranno impiegare materiali tradizionali.

In particolare dovrà essere realizzata un'area di sosta per camper ed un parcheggio corredati dalle infrastrutture necessarie.

E' ammessa inoltre la demolizione delle baracche esistenti e la ricostruzione di identico volume in un corpo di fabbrica adeguato alle esigenze del luogo, comunque nel rispetto del limite del tetto volumetrico massimo stabilito per l'ambito.

Le volumetrie di nuova realizzazione potranno ospitare anche un alloggio per il custode di S.L.A. non superiore a mq 130.

La progettazione dovrà essere estesa all'intero ambito.

E' ammessa la realizzazione di edificio ad uso officina meccanica, magazzino e servizio dei mezzi che usufruiscono dell'impianto di volume massimo 900 mc.

La volumetria complessiva (officina, magazzino, casa del custode, spogliatoi, servizi e accoglienza.....) riferita sia all'esistente che ai nuovi volumi non può complessivamente superare i 4.000 mc.

5) parametri urbanistico-edilizi per le nuove costruzioni e/o ampliamenti

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER LE NUOVE COSTRUZIONI E/O AMPLIAMENTI									
% aree pubbliche	indice di edificabilità territoriale	H (*)	Ds strade	Dc confini	Df fabbricati				
--	--	8m	10m	5m	10m				
(*) e comunque non superiore all'altezza dell'edificio che viene ampliato									

6) destinazioni d'uso ammesse

Strutture funzionali alla fruizione della pista esistente.

7) elementi architettonici e materiali

Le indicazioni contenute nell'articolo n. 17 delle presenti norme sono da ritenersi preferenziali.

8) interventi sul suolo

Sono da rispettarsi le indicazioni contenute nell'art. n. 57 delle presenti norme.

34.2 Ambito di riqualificazione R3

L'ambito è soggetto a obblighi di SUA di iniziativa pubblica che dovrà darsi carico di definire lo stato di fatto dell'area (sia in termini cartografici che in termini di volumi condonati, abusivi.....) e quindi individuare le opere e le infrastrutture necessarie alla completa urbanizzazione della zona nonché stabilire i criteri per la loro realizzazione.

Nelle aree di approvazione di detto piano sono ammessi solo interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione leggera ex L.R. 25/1993.

34.3 Ambito di riqualificazione R 27

1) descrizione, ubicazione

L'ambito è collocato a valle della strada Palo – Piampaludo, in prossimità delle piste da sci di Alberola. Data la vastità dell'ambito e le diverse funzioni previste si è suddivisa l'area in due sub ambiti A (zona nord, intorno al Bric dell'Oca) e zona B.

La zona A comprende una vasta area prativa intorno al Bric dell'Oca, e parti boscate nella parte meridionale.

La zona B comprende un'ampia zona a prato immediatamente a valle della strada provinciale e, nella parte prossima alla zona A alcune costruzioni a carattere residenziale utilizzate come casa per vacanza. Tali edifici, perlopiù monofamiliari sono di recente edificazione.

2) norma generale d'ambito

Si vuole riqualificare l'insieme consentendo modesti incrementi volumetrici finalizzati all'uso pubblico delle aree d'ambito e del limitrofo parco del Beigua.

Nella zona A è prevista la realizzazione di un campeggio con un centinaio di posti tenda.

La zona B è destinata in parte alla realizzazione di impianti sportivi e servizi tali da costituire un punto di appoggio per il vicino parco del Beigua e insieme un motivo di rilancio del nucleo di residenze turistiche esistente (di cui peraltro è previsto il completamento e la riqualificazione).

Tali servizi potranno essere complementari alle piste da sci e capaci di costituire un'alternativa e un richiamo per gli utenti estivi.

La panoramicità del luogo è tale da costituire essa stessa richiamo per i visitatori. Nelle giornate limpide si riesce a vedere buona parte dell'arco alpino.

3) particolari disposizioni per l'assetto insediativo

sub ambito A

E' previsto un campeggio di un centinaio di piazzole, di categoria non inferiore alle 2 stelle e dovrà disporre di tutti i servizi e gli spazi previsti dalla LR 11/82.

I volumi ammessi riguardano: ufficio accoglienza, piccolo spaccio, bar e ristoro, servizi igienici, abitazione del custode (di SLU massima mq 75), per una volumetria complessiva massima di 900 mc.

Le percorrenze e le piazzole del campeggio di previsione dovranno essere tali da non alterare sensibilmente né la vegetazione esistente né la morfologia dei luoghi. A tal fine le aree di sosta dei veicoli nonché l'accessibilità per gli stessi dovrà essere limitata alla porzione prossima alla viabilità preesistente prevedendo di conseguenza anche una quota di campeggio con accessibilità esclusa ai veicoli laddove il rilievo dello stato dei luoghi dimostrasse i necessari adeguamenti eccessivamente invasivi.

sub ambito B

Gli edifici a servizio progettati dovranno adeguarsi al contesto e quindi seguire le tipologie tradizionali. Nel caso in cui venissero realizzati in fregio alla strada dovranno essere ad essa sottomessi in modo da non impedire la vista verso l'arco alpino, potranno essere a copertura piana utilizzata come terrazzo - bellavista.

I servizi di massima potranno essere: ufficio informazioni per i visitatori del parco, sala riunioni e/o proiezioni, bar – ristorante, piccola biblioteca contenente materiale informativo sul parco. E' ammessa anche la realizzazione di un alloggio per custode di Slu massima mq 75.

L'aumento di volumetria è ammesso, senza asservimento di terreno, nei seguenti limiti:

- 15% della volumetria esistente qualora questa sia inferiore a 200 mc
- 10% della volumetria esistente per la parte tra 201 e 300 mc
- 5% della volumetria esistente per la parte oltre i 300 mc

4) parametri urbanistico-edilizi per le nuove costruzioni e/o ampliamenti

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER LE NUOVE COSTRUZIONI E/O AMPLIAMENTI									
% aree pubbliche	indice di edificabilità territoriale	H (*)	Ds strade	Dc confini	Df fabbricati				
--	0.03 mc/mq	8 m	10 m	5 m	10 m				
(*) e comunque non superiore all'altezza dell'edificio che viene ampliato									
(**) sono esclusi i volumi sotto il livello stradale									

L' indice di utilizzazione=0,03 mc/mq potrà trovare applicazione solo nel limite del raggiungimento della volumetria complessiva di mc 1400 (da considerare tetto max realizzabile nel sub-ambito B comprensivo dei volumi sotto il livello stradale, dei manufatti per attività sportive e/o maneggio per cavalli, nonché delle altre strutture di appoggio per il Parco del Beigua) .

5) destinazioni d'uso ammesse

A – aziende ricettive all'aria aperta, plessi polifunzionali di servizi pubblici o privati, residenza.
 B – plessi polifunzionali di servizi pubblici o privati, strutture sportive, maneggio, parcheggi non in struttura.

6) elementi architettonici e materiali

Le indicazioni contenute nell'articolo n. 17 delle presenti norme sono da ritenersi preferenziali.

7) interventi sul suolo, sul paesaggio, sull'ambiente fisico e sulla vegetazione.

Sono da rispettarsi le indicazioni contenute nell'art. n. 57 delle presenti norme.

34.4 Ambito di riqualificazione R 28: Alberola

1) descrizione, ubicazione

L'ambito è collocato in fregio alla strada provinciale per Urbe in posizione di grande valore panoramico.

2) elementi costituenti

L'edilizia presente è costituita da edifici a blocco monofamiliari e plurifamiliari di recente costruzione e di scarsa qualità ambientale.

Un edificio destinato ad alloggi per vacanze ha dimensioni di notevole rilievo nei confronti dell'edilizia presente, con uno sviluppo del fronte decisamente eccessivo.

L'area di stretta pertinenza degli edifici è destinata a giardino, nell'immediato intorno vi sono campi coltivati o lasciati a fieno.

Due edifici sono destinati a ristorante – albergo. Gli edifici e le rispettive aree di pertinenza sono perimetrati come zona turistico alberghiera esistente.

3) modo di aggregazione

Gli edifici sono posti in successione lineare lungo la strada provinciale.

4) norma generale d'ambito

Si vuole riqualificare l'insieme consentendo modesti incrementi volumetrici finalizzati alla ricomposizione del singolo organismo edilizio, al potenziamento delle urbanizzazioni e alla realizzazione di spazi e servizi.

Sono ammessi episodi di nuova edificazione contestuali agli allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria ed in particolare alla viabilità pubblica.

5) particolari disposizioni per l'assetto insediativo

L'incremento volumetrico dovrà essere finalizzato all'adeguamento dell'edificio ai canoni tipologici degli edifici sassellesi, eliminando gli elementi di contrasto sia intesi come superfetazioni che come elementi architettonici e/o decorativi estranei. Questo potrà avvenire con

interventi di ricomposizione delle facciate, ovvero di trasformazione delle coperture piane in coperture a falde.

L'aumento di volumetria è ammesso, senza asservimento di terreno, nei seguenti limiti:

- 15% della volumetria esistente qualora questa sia inferiore a 200 mc
- 10% della volumetria esistente per la parte tra 201 e 300 mc
- 5% della volumetria esistente per la parte oltre i 300 mc

Nel caso in cui l'aumento di volumetria interessi strutture alberghiere, l'incremento volumetrico potrà essere consentito nella seguente misura:

- 30% della volumetria esistente
- con conseguente vincolo di destinazione d'uso.

Le nuove costruzioni dovranno disegnare il fronte edificato a monte della strada provinciale collegando il grosso edificio all'estremo occidentale dell'area con i più modesti esistenti nella parte opposta.

All'interno dell'area classificata come AI – CO dal PTCP e relativa alle piste da sci esistenti, è ammessa la costruzione di nuove volumetrie di servizio per un tetto massimo di 500 mc a condizione di un corretto inserimento ambientale sia dal punto di vista tipologico – architettonico che dell'uso dei materiali.

Tale volumetria dovrà comunque essere ricompresa nell'edificabilità complessiva attribuita dal piano alla zona.

6) parametri urbanistico-edilizi per le nuove costruzioni e/o ampliamenti

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER LE NUOVE COSTRUZIONI E/O AMPLIAMENTI										
% aree pubbliche	indice di edificabilità territoriale	H (*)	Ds strade	Dc confini	Df fabbricati					
--	0.25 mc/mq	12m	5m	5m	10m					
(*) e comunque, nel caso di ampliamenti, non superiore all'altezza dell'edificio che viene ampliato.										

7) destinazioni d'uso ammesse

- residenza, destinazione agricola e casa rurale, annessi rurali, albergo, albergo residenziale e villaggio turistico, artigianato connettivo e di servizio (20% SLA totale)

8) elementi architettonici e materiali

Le indicazioni contenute nell'articolo n. 17 delle presenti norme sono da ritenersi preferenziali.

9) interventi sul suolo

Sono da rispettarsi le indicazioni contenute nell'art. n. 57 delle presenti norme.

34.5 Ambito di riqualificazione R 29

STRALCIATO

34.6 Ambito di riqualificazione R 30: Monte Beigua

1) descrizione, ubicazione

L'ambito, collocato sulla vetta del Monte Beigua, corrisponde alla zona D7 del Piano del Parco del Beigua approvato con DCR n. 44 del 3.08.2001, e comprende le aree degli impianti teletrasmettenti, la Chiesa della Regina della Pace e la Via Crucis.

Ha una forte valenza ambientale per la posizione particolarmente panoramica che consente di spaziare verso il mare sino alle isole del Tirreno settentrionale e a nord su tutto l'arco alpino per sfumare nelle cime dell'Appennino settentrionale.

2) elementi componenti

L'area è caratterizzata dalla presenza di ripetitori televisivi che ne segnalano la posizione anche da grandi distanze.

Sono presenti alcune residenze destinate a servizio degli impianti e un albergo.

Nell'immediato vi sono praterie e boschi di faggio in cui le piante sono disegnate dal vento.

3) previsioni e modalità attuative

Vige l'art. 8 zona D7 "Monte Beigua" del Piano del Parco.

La zona è oggetto di un P.P. di iniziativa pubblica per il quale è stata attivata una procedura di Conferenza dei servizi alla cui definizione si fa espresso rimando per la disciplina di zona.

34.7 Ambito di riqualificazione R 31

1) descrizione, ubicazione

L'ambito, collocato in fregio all'Alta Via dei Monti Liguri in località Piampaludo, a circa 1100 m s.l.m., corrisponde alla zona D6 "Prà Riondo" del Piano del Parco ed è collocato sul nodo viario formato dall'Alta Via dei Monti Liguri e dalla direttrice Piampaludo – Faie – Varazze.

Ha una forte valenza ambientale per la posizione particolarmente panoramica che consente di spaziare verso il mare sino alle isole del Tirreno settentrionale e a nord su tutto l'arco alpino per sfumare nelle cime dell'Appennino settentrionale.

2) elementi componenti

Non sono presenti episodi edilizi di rilievo.

L'area è occupata da praterie di quota e boschi di faggio.

In adiacenza all'area considerata, sul territorio di Cogoleto, è un edificio di rilevanti dimensioni già adibito ad albergo – ristorante.

3) norma generale d'ambito

Si vuole riqualificare l'insieme consentendo la realizzazione di volumi con destinazione prevalente a servizi che, pur non alterando sostanzialmente il carico insediativo nell'area, ne consentano un reale sviluppo.

4) particolari disposizioni per l'assetto insediativo

L'ambito è soggetto a obbligo di SUA unitario di iniziativa pubblica che dovrà darsi carico di definire lo stato di fatto dell'area e quindi individuare le opere e le infrastrutture necessarie all'urbanizzazione della zona nonché stabilire i criteri per la realizzazione.

Le nuove costruzioni, la cui realizzazione è subordinata al rispetto dell'art.7 del Piano del Parco, dovranno riguardare:

- nuove volumetrie finalizzate alla realizzazione di un polo per la fruizione delle aree a parco capace di raccogliere un ampio bacino di utenza che comprenda anche i comuni costieri, in particolare la realizzazione di un ufficio accoglienza ed una sala riunioni di possibile uso pubblico capace di non più 90 posti. La volumetria massima ammessa è di 450 mc. Per quanto riguarda le altezze e gli altri parametri, si rimanda alla normativa delle aree agricole E1
- realizzazione di un centro di ippoterapia (per una volumetria massima di 500 mc) con piccolo maneggio ed una scuderia capace di ospitare una ventina di cavalli (per una superficie massima di 250 mq, con un'altezza massima di m 4,50. Per quanto riguarda eventuali fienili e le attrezzature legate all'attività agricola collaterale, valgono gli indici della aree agricole E1. Per quanto riguarda le altezze e gli altri parametri, si rimanda alla normativa delle aree agricole E1)
- realizzazione di un edificio per accoglienza, segreteria, spazio di ristoro (per una superficie massima di 250 mq) e abitazione del custode e/o del proprietario, quest'ultima per una superficie utile massima di mq 75. Per quanto riguarda le altezze e gli altri parametri, si rimanda alla normativa delle aree agricole E1

La volumetria massima ammissibile per realizzare l'insieme delle suddette attività non potrà comunque superare 1500 mc. con possibilità in sede di definizione progettuale e di approvazione dell'eventuale SUA/PUO previsto dall'art. 7 del piano del Parco di un'eventuale verifica di tali parametri volumetrici.

Per quanto riguarda le altezze e gli altri parametri si rimanda alla normativa delle aree agricole E1/2.

Sono inoltre ammessi limitati interventi sul suolo per la realizzazione del maneggio.

Le nuove volumetrie realizzate dovranno rispettare le tipologie tradizionali e dovranno essere impiegati esclusivamente materiali tradizionali. Le indicazioni contenute all'art. 17 delle presenti norme sono da considerarsi prescrittive.

Sono inoltre da tenere presente le prescrizioni di cui agli articoli 57, 58 e 59.

L'aumento di volumetria è ammesso, senza asservimento di terreno, nei seguenti limiti:

- 15% della volumetria esistente qualora questa sia inferiore a 200 mc
- 10% della volumetria esistente per la parte tra 201 e 300 mc
- 5% della volumetria esistente per la parte oltre i 300 mc

5) STRALCIATO

6) elementi architettonici e materiali

Le indicazioni contenute nell'articolo n. 17 delle presenti norme sono da ritenersi preferenziali.

7) interventi sul suolo

Sono da rispettarsi le indicazioni contenute nell'art. n. 57 delle presenti norme.

34.8 Ambito di riqualificazione R 36

1) ubicazione

In fregio alla provinciale per Ponzzone, nella parte a valle, in prossimità del confine con Ponzzone. La posizione estremamente panoramica e la vicinanza con importanti siti archeologici, oltre che con interessanti sentieri escursionistici, ne fanno un luogo privilegiato tale da richiedere la completa riqualificazione del sito.

2) elementi componenti

L'area è occupata dalla discarica ormai esaurita
il terreno intorno è incolto, con radi alberi

3) norma generale d'ambito

Obiettivo primario è la riqualificazione dell'intero ambito, mediante ricostituzione del manto vegetale con essenze autoctone in modo da rendere l'area compatibile con l'intorno.

L'area stessa, completamente bonificata, potrà essere utilizzata quale area a servizio.

4) particolari disposizioni per l'assetto insediativo

Compatibilmente con le caratteristiche dei luoghi e con la classificazione ANIMA del PTCP potranno essere autorizzati modesti volumi a servizio dell'attività di servizio sopra indicata, nel limite:

Smax = 30 mq

Vmax = 100mc.

I canoni tipologici e i materiali dovranno essere quelli degli edifici rurali sassellesi o a questi assimilabili.

5) parametri urbanistico-edilizi per le nuove costruzioni e/o ampliamenti

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER LE NUOVE COSTRUZIONI E/O AMPLIAMENTI									
% aree pubbliche	indice di edificabilità territoriale	H (*)	Ds strade	Dc confini	Df fabbricati				
--	0.025 mc/mq	8m	10m	5m	10m				

6) destinazioni d'uso ammesse

Area attrezzata per una fruizione del territorio compatibile con l'assetto naturalistico attuale.

7) elementi architettonici e materiali

Le indicazioni contenute nell'articolo n. 17 delle presenti norme sono da ritenersi preferenziali.

8) interventi sul suolo

Sono da rispettarsi le indicazioni contenute nell'art. n. 57 delle presenti norme.

articolo 35 - distretti di trasformazione

Sono classificati distretti di trasformazione le aree opportunamente indicate in cartografia con le sigle T5, T6, T7, T8, T9, T10, TR1, TR2, TR3, TR4, TR5, TR6, TR7, TR8, TR11, TR13, TR14, TR15, TR16, TR17, TR18, TR19, TR20.

Sono tali le parti del territorio comunale per le quali è prevista una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi capace di innovare in modo sostanziale

l'assetto fisico e funzionale del distretto ed aventi quale esito l'incremento non marginale del carico insediativo e/o la sua sostanziale modificazione qualitativa.

I distretti di trasformazione sono caratterizzati dall'esigenza di progettazione urbanistica (SUA) unitaria e da una coordinata messa in opera delle trasformazioni e si attuano mediante uno o più strumenti urbanistici attuativi.

- Per il Distretto TR8 e TR7 e TR6, il previsto SUA potrà avere una dimensione minore rispetto a quella dell'intera zona e comunque non inferiore a 4000 mq a fronte di una preventiva definizione e condivisione di uno schema assetto urbanistico (SAU) unitario che definisca lo sviluppo del distretto. Per il distretto TR6 il previsto schema assetto urbanistico (SAU) dovrà essere funzionale non solo a definire l'impianto insediativo, ma anche a verificare l'impatto in termini di sistemazione del terreno. (escludendo la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a 2 mt. ed in successione) sia per la realizzazione dei volumi residenziali che nella sistemazione degli spazi pertinenziali.
- Per i distretti TR3 e TR4 il previsto SUA dovrà avere un'estensione minima di 10.000mq.; tale estensione potrà essere ridotta a 3.000 mq. laddove lo SUA sia accompagnato dalla redazione di uno schema urbanistico generale e unitario (SAU) che definisca lo sviluppo del distretto.
- Il Distretto TR11 è soggetto a uno SUAu che indirizzi la distribuzione e composizione dei volumi in coerenza con i caratteri insediativi presenti in zona, garantisca tipologie edilizie conformi alla tradizione locale e permetta la salvaguardia delle visuali del nucleo storico attraverso il mantenimento di aree libere a cornice dello stesso in continuità con l'areale di rispetto già previsto dal TR 6.

I nuovi volumi che non dovranno superare il tetto max di 1200 mc. dovranno concentrarsi nella parte più prossima alla viabilità provinciale e verso l'ambito già insediato di Pometta escludendo quindi le aree più prossime al centro della Maddalena.

Nei distretti di trasformazione, la possibilità di operare attraverso interventi di demolizione e ricostruzione deve essere circoscritta ai casi in cui sia accertata l'assenza di elementi architettonici e tipologici di pregio ovvero connotanti l'edificabilità storica dei luoghi, salvo diversamente indicato nelle schede di zona.

In tutti i distretti di trasformazione, salvo più precise indicazioni contenute nelle schede, sono sempre consentite modifiche della destinazione d'uso finalizzate agli adeguamenti alle destinazioni ammesse di seguito elencate.

•All'interno dei distretti di trasformazione residenziali (salvo diversamente indicato all'interno delle schede) si definiscono destinazioni d'uso prevalenti e quindi sempre ammissibili:

- residenza;
- uffici;
- commercio al minuto;

• Si definiscono destinazioni d'uso complementari (salvo diversamente indicato all'interno delle schede) le seguenti categorie:

- ospitalità turistica ed esercizi pubblici (bar e ristoranti);
- piccoli laboratori familiari e magazzini purché non molesti, compatibili con la residenza e non in contrasto con le norme del regolamento di igiene e di polizia urbana e con le leggi vigenti in materia;
- autorimesse pubbliche e private.

La dotazione di servizi (salvo diversamente indicato all'interno delle schede) è riferita alle tipologie funzionali, dovrà essere compresa nei fabbricati e/o nelle opere di trasformazione del territorio, in termini di rapporto tra aree di servizio pubblico ogni 100 mq. di SLU e, salvo diverse indicazioni contenute nelle schede di zona, dovrà rispettare le seguenti quantità minime, riferite alle diverse tipologie di destinazioni d'uso

	verde sport	interesse comune	parcheeggi P. p.	istruzione
residenza	60	8	10 30	12
res. min.	75	10	20 30	--
turismo	60	--	10 30	--
commercio	--	--	40 30	--
Industria (AI)	10	--	10 10	--
artigianato (AIc)	10	--	10 10	--

nel rispetto comunque dei limiti cui al DM '68.

La quantità di servizi riferiti all'interesse comune e all'istruzione potrà essere per intero reperita in ambiti al di fuori di quello d'intervento ovvero essere monetizzata,

la quota riferita a verde-sport potrà anch'essa essere reperita in ambiti al di fuori di quello d'intervento ovvero essere monetizzata per una quota massima del 60% delle aree previste.

Parametri ammissibili

INDICE TERRITORIALE		0,20 MC/MQ da verificare rispetto alla totalità del distretto
Altezza massima (H max)	ml	6,50
Distanza minima dai confini	ml	5
Distanza minima dai fabbricati	ml	da definire con riferimento a quanto stabilito dal DM '68.
Distanza minima dalle strade pubbliche	ml	10

I parametri riportati in tabella sono riferiti ai singoli distretti TR1, TR2, TR3, TR4, TR6, TR7, TR8, TR11, TR13, TR14, TR15, TR16, TR17, TR18, TR19 salvo diverse specificazioni di zona.

Le schede di zona di seguito riportate individuano più compiutamente le caratteristiche di alcuni distretti (T5, T6, T8, T9, T10, TR5 e TR20), in particolare le destinazioni d'uso ammesse in base alle tipologie funzionali indicate, la quota di servizi e urbanizzazione dovuta per ogni singola area.

35.1 Distretto di trasformazione T5: Lago dei Gulli

1) descrizione, ubicazione

area collocata in corrispondenza dell'immissione del rio Sbruggia nel torrente Erro; l'incontro tra i due torrenti determina un punto di calma delle acque denominato "Lago dei Gulli", dal nome dialettale di una specie di pesci presente in abbondanza in quel punto.

L'area è delimitata a ovest dal torrente Erro, che segna il confine con Mioglia, a nord dal margine del bosco laddove si fa più fitto, a sud si estende sino ad un'area immediatamente a monte del rio Sbruggia, a ovest è delimitata dalle aree coltivate a monte.

2) elementi componenti e modo di aggregazione

Vi sono collocati alcuni edifici rurali, di cui uno in particolare, "casa Erro" individuabile come edificio matrice: uno dei pochi esempi di edificio rurale a corte chiusa.

L'area descritta e l'edificio si inquadrano come elemento di pregio ambientale tale da richiedere grande attenzione negli interventi da realizzare.

La disposizione degli edifici è funzionale alla coltivazione del fondo per cui sono collocati in posizione baricentrica rispetto ai fondi stessi.

3) norma generale d'ambito

E' ammessa una fruizione turistico sportiva di tipo naturalistico non comportante sostanziali modifiche al quadro paesaggistico complessivo.

Possono essere previste strutture sportive a carattere naturalistico - didattico compatibili con i caratteri di pregio esistenti (equitazione, tiro con l'arco, percorso naturalistico, punto informativo area parco), nonché di servizi e spazi verdi attrezzati ad uso pubblico ad esse connesse.

Questo senza perdere di vista la conservazione del carattere di pregio ambientale dell'insieme.

In correlazione a tali attività potrà essere prevista una ospitalità di tipo "agrituristico", ovvero una ricettività realizzabile attraverso le tipologie della locanda, dell'ostello, del "bed and breakfast".

L'edificabilità ammessa dovrà essere limitata complessivamente per tutto il distretto a 1500 mc, comprensiva di un modesto potenziamento dell'esistente e di ulteriori volumi di servizio e supporto delle attività turistico/sportive, da realizzare nella parte già classificata ISMA, e da definire ,attraverso l'elaborazione di uno SUA unico, di approvazione regionale, in termini complementari ai fabbricati storici esistenti per i quali deve essere previsto come azione prioritaria il recupero funzionale.

In particolare la progettazione dovrà prevedere la conservazione della cascina Erro, definita come esempio di casa rurale sassellese a corte chiusa, e la riqualificazione dei volumi adiacenti, il

consolidamento dei muri di fascia in pietra a secco, il recupero del percorso in sponda destra del Rio Sbruggia nel tratto interno all'ambito.

Tutte le previsioni che possono avere effetti sulle aree SIC e ZPS ~~la~~ dovranno essere oggetto di valutazione da parte della Regione al momento della elaborazione del progetto attuativo non essendosi proceduto in questa fase, come prescrive la DGR 646/2001 alla favorevole valutazione in ordine alle previsioni in questione.

Si ritiene inoltre che l'obbligo di SUA possa essere sostituito da un progetto unitario da sottoporsi comunque ai sensi dell'art 69 della LR36/'97 all'approvazione regionale.

Fino a quando non verrà attivato tale progetto si ritengono quindi ammissibili interventi volti alla fruizione di manufatti esistenti con possibilità di incrementi nei termini previsti per le zone agricole, mentre alla parte ricadente in ambito ANIMA deve essere attribuita la classificazione e quindi la disciplina del territorio non insediabile.

Aree da cedere ad uso pubblico: 18 mq ogni 80 mc di nuova edificazione non agricola.

Si evidenzia infine che per la porzione del distretto interessata da incendi trovano applicazione i limiti di cui alla Legge quadro in materia di incendi boschivi 353/2000.

Un eventuale futuro diverso utilizzo, laddove si concretizzassero le condizioni per la realizzazione di un impianto sportivo di rilievo sovracomunale potrà essere ammesso previa dimostrazione della compatibilità di tale previsione con le valenze paesistiche (campo da golf), ambientali nonché naturalistiche (SIC) dei luoghi.

L'eventuale realizzazione del nuovo tratto di strada di collegamento tra la strada comunale di Albergare e il comune di Mioglia, dovrà essere realizzato riproponendo muri di contenimento in pietra a vista (o, se necessario, muri in c.a. dove il rivestimento in pietra non sia semplice paramento ma abbia spessore tale da riproporre l'aspetto dei muri a secco).

4) elementi architettonici e materiali

Le indicazioni contenute nell'articolo n. 17 delle presenti norme sono da ritenersi preferenziali.

5) interventi sul suolo

Sono da rispettarsi le indicazioni contenute nell'art. n. 57 delle presenti norme.

6) disposizioni geologiche e sulle infrastrutture

Sono da rispettarsi le indicazioni contenute nelle norme geologiche.

35.2 Distretto di trasformazione T6: ex cava di tufo

Area collocata in sponda destra del Rio Foresto, circa 50 m prima della confluenza con il rio Sbruggia.

1) elementi componenti e modo di aggregazione

Attualmente l'area è incolta, una depressione sul terreno ricorda la presenza dell'antica cava di tufo, materiale che ha profondamente segnato il panorama costruttivo sassellese. Il terreno circostante è coltivato per la maggior parte a foraggio.

2) norma generale d'ambito

La riapertura dell'antica cava consentirebbe la riutilizzazione di uno dei materiali più caratteristici di Sassello, il che potrebbe rivelarsi estremamente utile in gran parte degli interventi di restauro.

Non essendo tale cava individuata dal PT delle attività di Cava, la riapertura di tale cava potrà avvenire solo a seguito delle procedure previste dalla legislazione vigente.

35.3 Distretti di trasformazione T8: Cave di inerti

Per quanto riguarda la disciplina urbanistica della cava in località Grin si fa riferimento alla scheda n. 46 del Piano Territoriale delle attività di cava (quale cava di tipo B) e al relativo art. 7 delle NA.

35.4 Distretti di trasformazione T9: Discarica di inerti e T10 Cabina di trasformazione dell'Enel

Per quanto riguarda la disciplina urbanistica della discarica di inerti (Distretto di trasformazione T9) si fa riferimento alla normativa e ai regolamenti di riferimento in materia di discariche per i materiali inerti. La sua individuazione ha valore indicativo posto che la competenza ad applicare i relativi progetti è dell'Amministrazione Provinciale, talchè in quella sede dovrà essere valutata l'effettiva ammissibilità di tali impianti (art. 84 e 85 NdA del PTCP). Il progetto dovrà essere inoltre corredato dalle indicazioni di sistemazione dell'area stessa ad avvenuta dimissione della discarica. Deve inoltre essere ridefinita anche un rapporto alle indicazioni del PTCP la normativa che regola l'area a discarica esaurita.

In riferimento al Distretto di trasformazione T10, si rimanda alla normativa e ai regolamenti specifici vigenti per il tipo di attrezzature in oggetto e alla scheda delle zone a servizio .

35.5 Distretto di trasformazione TR 5

1) decrizione, ubicazione

Il distretto TR 5 individua un'area posizionata a margine del centro storico di Sassello, attualmente non edificata.

L'intorno di immediato riferimento è caratterizzato da un tramato viario proprio di un tessuto storico in cui incisivi interventi di edificazione viaria e di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia hanno portato alla realizzazione di manufatti edilizi dimensionalmente rilevanti e privi di una coerenza architettonica con il linguaggio di un ambito i cui segni della tradizione architettonica locale sono ancora evidenti in buona parte del patrimonio edilizio.

Si tratta quindi di un'area che necessita di una ricucitura edilizia che abbia caratteristiche tali da conformarsi agli edifici esistenti che delimitano il vuoto attuale.

2) norma generale d'ambito

All'interno del distretto si prevede un intervento, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato, che dia luogo alla realizzazione di un complesso edilizio con caratteristiche volumetriche simili a quelle degli edifici esistenti: in particolare dovrà tener conto dell'allineamento dei fabbricati esistenti sul fronte di via Roma e dell'altezza di gronda degli stessi.

L'ambito di intervento è gravato da due edifici ai lati dei quali dovrà essere inserita la viabilità che congiunga la quota di Via Roma con la quota dell'area sottostante, che dovrà essere destinata a parcheggio e a verde pubblico attrezzato.

3) elementi componenti e modo di aggregazione

Il disegno architettonico dovrà essere calibrato in relazione alle dimensioni dei manufatti esistenti e tener conto, in particolare, del loro sviluppo verticale sulla via Roma, del quale ne dovranno costituire il completamento.

4) Parametri e funzioni ammesse

Approvazione con Conferenza dei Servizi deliberante del 12.08.2005.

35.6 Distretto di trasformazione TR 20

Per tale distretto deve farsi riferimento a quanto definito in sede approvazione della Conferenza dei Servizi deliberante del 10.01.2005 (DGR 1594) ritenendo tale intervento esaustivo delle possibilità insediative della zona.

35.7 Distretto di trasformazione TR 21

STRALCIATO

CAPITOLO VI INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI

articolo 36 – Disciplina urbanistico-edilizia delle Strutture Ricettive e programma di sviluppo delle Strutture Ricettive

STRALCIATO

articolo 37 – Strutture ricettive esistenti

- Gli interventi in strutture ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione del presente PRG, localizzati all'interno del territorio comunale, sono sottoposti alla disciplina del presente articolo.
- Per le strutture esistenti (alberghi) sono ammessi incrementi dimensionali nel limite del 30% del volume esistente, ferma restando la dimostrazione che tali ampliamenti non compromettano le caratteristiche architettoniche/tipologiche dell'immobile interessato né i suoi rapporti con l'edificato di riferimento e che tali ampliamenti siano subordinati all'imposizione del vincolo di destinazione d'uso alberghiera (albergo tradizionale).
- Tali possibilità d'intervento non potranno essere estese né alle case per ferie né ad altre strutture ricettive diverse da quelle sopra richiamate per le quali trova quindi applicazione la disciplina delle zone in cui risultano ricomprese
- Non essendo il Comune dotato di Programma Turistico non potrà essere ammessa la conversione da albergo verso RTA se non nei limiti percentuali di compresenza previsti della normativa vigente.

articolo 38 - Aziende ricettive all'aria aperta

- Le strutture a campeggio esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., purché non in contrasto con le norme vigenti in materia e regolarmente assentite e realizzate, potranno essere mantenute secondo le attuali destinazioni d'uso. Le cubature relative potranno essere demolite e riaccorpate in base ad una nuova progettazione d'insieme.

- E' consentito il riordino e la risistemazione di campeggi esistenti, unitamente alla realizzazione dei manufatti di servizio ad essi connessi.

- Le aree non destinate direttamente ad attrezzature ricettive o strutture di servizio a queste connesse dovranno essere sistemate a parcheggi, a verde attrezzato e a servizi sportivi.

- Il Piano si attua tramite rilascio di titolo abilitativo convenzionato.

articolo 39 - disciplina dell'agriturismo

In tutte le aree individuate come agricole per agricoltura tradizionale e per attività agro – silvo – pastorali e salvaguardia ambientale ovvero dove esplicitamente indicato nelle schede di zona, è possibile realizzare attività di agriturismo, in conformità con le vigenti prescrizioni regionali, in strutture esistenti a carattere agricolo.

Con riferimento alla destinazione agrituristica è da rilevare che possono essere utilizzate a tale fine solo costruzioni esistenti nei limiti e alle condizioni fissate dall' art. 5 comma 6 della LR 33/96 che ammette l' uso dei locali di nuova costruzione nel limite di un incremento del 20% del volume esistente nel rispetto dei caratteri tipologici degli edifici storici esistenti in zona e i parametri edilizi-urbanistici dell'area su cui ricade l'intervento realizzati esclusivamente per l' adeguamento igienico-sanitario di quelli esistenti.

Potranno essere ammessi incrementi superiori solo a fronte di specifici progetti che in variante al PRG dimostrino la necessità di un maggiore ampliamento e la compatibilità dell' intervento con l' ambito in cui si inserisce.

Negli interventi sui fabbricati esistenti e negli ampliamenti dovranno essere rispettate le condizioni dettate dall'art. 17 e le tipologie dovranno rispettare quelle dei fabbricati rurali.

CAPITOLO VII ZONE PRODUTTIVE

articolo 40 - zone artigianali tradizionali esistenti e di nuovo impianto

- Si intendono zone artigianali tradizionali le zone indicate in cartografia con i numeri TA 2, TA 3, TA 4, TA 5, TA 6, TA 7, TA 8, TA 9, TA 10, TA 11, TA 13, TA 16, TA 17, TA 19, TA 20.

- Nelle zone artigianali tradizionali come sopra indicato é ammessa la possibilità di insediare, previo rilascio di titolo abilitativo diretto, attività artigianali e commerciali.

- Tali attività artigianali ammesse devono essere del tipo:

- artigianato di tipo tradizionale, piccoli laboratori e piccoli magazzini collegati con l'attività agricola e forestale

- Sono comunque escluse l'edilizia per l'industria, per il commercio all'ingrosso, i laboratori con lavorazioni nocive di qualsiasi genere o natura. Non sono consentiti in ogni caso scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo le disposizioni legislative vigenti in materia.

- Nei distretti TA 13, TA 16, TA 17, TA 19 e TA20 le possibilità insediative sono limitate ad una superficie coperta complessiva massima per tutto il distretto pari a 300 mq. da riferire sia alle nuove realizzazioni che alle possibilità di modifica dell'esistente, da ritenersi quale soglia massima compatibile con le caratteristiche paesistiche del territorio e con il regime di MA vigente, e H inferiore a 6 mt.

Le attività artigianali localizzabili in tali distretti che non dovranno indurre rilevanti modifiche alla viabilità di accesso dovranno presentare soluzioni architettoniche ispirate a tipologie presenti nella tradizione locale con uso di forme e materiali propri di quest' area territoriale (è da vietare l' uso di elementi prefabbricati in facciata) e con un impianto sul terreno che eviti la realizzazione di scavi e basamenti o muri di contenimento che ne accentuano la percezione. In presenza di fasce è infatti da ricercare una collocazione del volume che assecondi la morfologia del luogo e prevedere nella sistemazione del terreno l' uso preferenziale di rive inerbite in luogo della realizzazione di muri di contenimento.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione delle aree libere di pertinenza per le quali svolgono un ruolo determinante elementi quali le sistemazioni degli spazi a verde e di sosta, l' estensione percentuale delle aree impermeabilizzate, il tipo di recinzione, la realizzazione di tettoie e l' organizzazione di eventuali aree di deposito di materiali.

Ai fini della definizione complessiva dell' insediamento assume infatti importanza non solo la percentuale di spazio non costruito (che impone RC contenuti) ma anche la qualità dello stesso che deve nel caso specifico mantenere i caratteri rurali prevalenti (evitando ampie aree asfaltate anche laddove non dettate da specifiche esigenze lavorative , utilizzando per le aree a verde alberature autoctone.....). In particolare per i depositi all' aperto devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a mascherare dette aree mediante la piantumazione di essenze locali e siepi sempreverdi di altezza adeguata alla funzione di schermo.

L' autorizzazione all' insediamento di tali attività dovrà essere subordinato all' impegno ad un'azione di presidio agricolo della restante porzione del distretto interessato dall' intervento non dovendosi configurare le zone TA come vere e proprie aree produttive ma piuttosto come episodi produttivi funzionali ad un contesto rurale che rimane comunque predominante .

- Nel distretto TA9 è ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato di superficie complessiva pari a 150 mq ed h= 6,5. esaustiva delle possibilità insediative del distretto.
- Nel distretto TA5 la realizzazione di nuovi volumi dovrà rispettare i seguenti parametri (sup. cop. max =300 mq e H=6,5m) con utilizzo di tipologie coerenti con l' ambito rurale circostante.
- Nei distretti TA6, TA7, TA8, sono ammessi interventi sull' esistente fino alla ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, finalizzata ad una riqualificazione delle aree escludendo la possibilità di nuove realizzazioni .
- Nei distretti TA10 e TA11 sono ammessi interventi sull' esistente con possibilità di un incremento volumetrico fino al 20% di quello esistente se finalizzato alla sistemazione degli spazi esterni utilizzati a deposito in riferimento soprattutto alle visuali dalla zona a verde pubblico attrezzato limitrofa e dalla viabilità pubblica rispetto ai quali dovranno pertanto essere previste opportune schermature con siepi e cortine alberate di altezza adeguata. A tal fine il titolo edilizio relativo all' ampliamento dovrà essere accompagnato da apposita convenzione atta a garantire l' assolvimento delle prestazioni indicate.
- Nei distretti TA2, TA3, TA4 sono ammissibili interventi che non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi e risultino coerenti con l' obiettivo di fruizione e sfruttamento delle risorse produttive esistenti attraverso una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature esistenti.

Nello specifico:

- Nel distretto TA2 l'edificabilità da considerare quale tetto massimo realizzabile nell'intera area non dovrà superare i 250 mq. ed un'altezza di 7 mt. precisando che qualunque modifica a tali parametri o eventuali cambi di destinazione d'uso rispetto a quello sopra indicato, configurerebbe la necessità di una variante al PRG ed un potenziale contrasto con il regime di PTCP vigente.
- Per il distretto TA3 è ammessa la demolizione completa dei volumi esistenti e la ricostruzione di un volume maggiorato sino al 20% in un corpo di fabbrica adeguato alle esigenze produttive ed alle caratteristiche del luogo.
- Per il distretto TA4 l'edificabilità dovrà essere limitata a una superficie massima di 150 mq. subordinando l'operatività ad accertamenti e verifiche di stabilità volte a definire la necessità a norma di interventi di sistemazione propedeutici ad eventuali nuove costruzioni nei termini indicati dalla normativa geologica.

- L'altezza massima delle costruzioni non può superare i 6,50 ml ad esclusione di attrezzature di tipo specialistico.

- Per quanto riguarda gli ampliamenti o la ristrutturazione degli edifici esistenti, questi dovranno interpretare in modo corretto le modalità dell'intervento in modo da armonizzarsi con l'esistente. Per quanto riguarda l'uso dei materiali, si richiama quanto prescritto al comma seguente.

- La progettazione per le attrezzature artigianali di nuovo impianto dovrà entrare nel merito di una definizione luogo per luogo dei caratteri tipologici, formali e dei materiali al fine di integrarsi con il contesto architettonico e ambientale locale.

- I nuovi fabbricati potranno realizzarsi solamente nel caso venga dimostrata la possibilità di garantire un'adeguata accessibilità al lotto di intervento senza la realizzazione di nuovi tracciati viari di lunghezza superiore ai 30 metri. Dovranno essere altresì garantiti adeguati spazi di manovra per i mezzi di trasporto senza modificare sostanzialmente lo stato dei luoghi come si presenta alla data di adozione del presente P.R.G. e dovranno essere ottenute aree per la realizzazione di opportuni spazi di servizio (in particolare parcheggi), necessari per un utilizzo efficiente delle strutture stesse.

- Non è in alcun modo ammessa la residenza.

A scala progettuale dovranno essere ricercate soluzioni architettoniche e tipologiche ispirate a forme proprie del costruire locale nella considerazione che l'attività ivi svolta risulta tipica dei luoghi e della tradizione di sfruttamento della risorsa bosco.

articolo 41 - zone per l'artigianato medio

• Si intendono per zone per l'artigianato medio le zone indicate in cartografia con i numeri TA 12, TA 15, R5, R6, R23 a) e b).

• Sono ammesse attività commerciali.

• Salvo diverse prescrizioni, l'edificazione consentita nelle zone per l'artigianato medio è limitata ai seguenti usi:

- produzione artigianale;
- magazzini e depositi;
- laboratori;
- abitazioni per il custode o il proprietario;
- impianti tecnologici.

• Sono ammessi inoltre:

- magazzini e depositi connessi alle attività produttive
- silos
- rimesse
- uffici e mostre connesse all'attività di produzione artigianale

• Non sono consentiti, in ogni caso, scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni della legge del 10/5/1976 n.319 (artt.28 e 29) e la avvenuta cessione complessiva ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444 del 1968 di una superficie per servizi non inferiore al 15% dell'intera superficie interessata o della corrispondente monetizzazione in caso di inesistenza di aree adeguate.

• Gli insediamenti produttivi dovranno essere attrezzati per evitare ogni forma di inquinamento, nel rispetto della legislazione vigente.

• Le superfici non coperte e non adibite a parcheggi e piazzali per scarico e carico merci devono essere sistemate a verde e piantumate con alberi di alto fusto.

• Dovrà essere destinata a verde pubblico o parcheggio pubblico una superficie non inferiore alle seguenti quantità:

Artigianato..... 2 posti auto / 100 mq Slu

Esposizioni, commercio e servizi.....3 posti auto / 100 mq Slu

Tutte le altre funzioni.....1 posto auto / 100 mq Slu

Fatto salvo rispetto DM 1444/'68.

- E' consentita, oltre ai necessari e pertinenti locali per uso ufficio, l'edificazione di un alloggio per il titolare o per il custode con una superficie massima di mq 120 per ogni azienda produttiva insediata in più rispetto a quanto previsto per l'attività.
- Il rilascio del permesso per costruire sarà convenzionato.

Parametri

Altezza massima (H max)	ml	9,50
N^ max piani f.t.		2
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00
Distanza minima dalle strade pubbliche	ml	5,00

- Per il distretto TA15 è ammessa una superficie coperta massima del fabbricato (comprensiva dell'esistente e dell'ampliamento in progetto) pari a 750 mq. con l'obbligo convenzionabile per la parte eccedente gli spazi strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività, da mantenere inedificabile, di opportune azioni di presidio del territorio. Si evidenzia inoltre la necessità di una particolare attenzione progettuale sia con riferimento ai nuovi volumi che alla definizione delle aree di pertinenza al fine di garantire una configurazione compatibile con l'ambito d'intervento.

Dovrà pertanto essere riqualificata l'intera area di pertinenza dell'attuale attività con il riordino degli spazi esterni, la sistemazione delle scarpate che dovranno essere opportunamente piantumate, la realizzazione di un filtro verde tra la strada e l'area utilizzata.

- E' possibile rimodellare il terreno al fine di tenere sopraelevata la quota del piano terra Max 1,00 ml dal piano di spiccato. Il rimodellamento potrà essere realizzato al fine di ricavare nel sottosuolo dei locali compatibili con le attività previste. In particolare: magazzini, autorimesse, depositi, locali tecnologici e similari.
- E' consentita la ristrutturazione dei fabbricati esistenti con aumento della Slu del 30%.
- Nel distretto TA12 il fabbricato già interessato da una recente riconversione da ricettivo a laboratorio artigianale potrà essere oggetto solo di interventi sull'esistente senza ulteriori incrementi volumetrici. Una quota aggiuntiva di nuovi volumi potrà essere ammessa all'interno del distretto, corrispondente ad un limite massimo di mq 150, laddove funzionali al consolidamento dell'attività produttiva già esistente e non all'impianto di nuove attività.

- Con riferimento all'ambito di riqualificazione R23 le possibilità di intervento sono limitate ad un incremento volumetrico per adeguamenti tecnologici del 10% dell'esistente per la parte oltre il torrente (R23b) e per la restante parte (R23a) la possibilità di operare con incrementi del 30% è ammessa laddove congiuntamente siano rispettati gli ulteriori parametri:
RC=20%
H max=9m.
- Nell'ambito di riqualificazione R5 e R6 possono essere ammessi solo interventi sull'esistente: possibilità di ampliamenti per esigenze tecnologiche e funzionali nel limite del 5% del volume esistente.

articolo 42 – zone artigianali / industriali

•Si intendono per zone artigianali / industriali le zone indicate in cartografia con i numeri T3, T2, TA 14.

•Nelle zone zone artigianali / industriali è consentita la realizzazione di laboratori artigianali e di piccole e medie industrie, con i relativi depositi, rimesse, uffici e costruzioni destinate al soggiorno solo collegato con i cicli di lavoro di persone addette ad attività comunque connesse con la produzione, nonché le abitazioni per il titolare dell'azienda o per il custode.

Il rilascio del permesso di costruire sarà di tipo convenzionato.

•E' consentita la realizzazione di laboratori artigianali ed industriali per lavorazioni attinenti all'agricoltura con i relativi depositi, rimesse uffici e costruzioni destinate al soggiorno solo collegato con i cicli di lavoro di persone addette ad attività comunque connesse con la produzione.

•Nelle zone T2, T3 e TA 14, devono essere rispettati i parametri e le indicazioni seguenti:

Rapporto di copertura	T3=30% T2=30% TA 14= 20%
Distanza strade	10 m
Distanza fabbricati	10 m
Distanza da abitazioni	10 m
Distanza dai corsi d'acqua	In base alla L.R. 28 Gennaio 1993 n. 9, Art. 26

Altezza massima	T2=12m- T3=12m. TA 14=9m. (per strutture in prefabbricato la pendenza delle falde può essere ridotta ad una pendenza non inferiore al 10%)
Destinazioni d'uso	- botteghe artigiane o laboratori artigianali aventi non più di 10 addetti - depositi industriali; - industrie di piccole e medie dimensioni con annessa attività commerciale - parcheggi pubblici (lett. d art. 3 D M 2.4.1968) - viabilità pubblica
Interventi assentibili	Art. 31 Legge 457
Spazi di manovra e parcheggi interni all'area	10% della superficie coperta *
parcheggi esterni all'area	10% della superficie coperta *

*fatto salvo il rispetto DM 1444/'68

- L'area deve essere recintata con le modalità prescritte dal Regolamento Edilizio.
- Gli interventi del distretto produttivo T3 sono subordinati all'adeguamento del tracciato di accesso esistente.
- Nell'area interna alla recinzione devono essere realizzati gli idonei spazi di manovra e parcheggi privati in misura pari al 10% della superficie coperta.
- Tutti i parcheggi devono essere alberati con essenze locali di alto fusto.
- La costruzione di abitazioni per il titolare dell'azienda o per il custode è consentita nei limiti di mq 120.
- L'abitazione per il titolare dell'azienda o per il custode ha gli stessi parametri delle costruzioni propriamente industriali.
- Fanno eccezione al limite massimo di altezza le ciminiere, le antenne, e le altre apparecchiature speciali connesse alla funzionalità dell'impianto.
- Le aree libere da costruzioni e non adibite a strade, parcheggi, manovra o depositi all'aperto debbono essere alberate con essenze locali di alto fusto; in particolare, per i depositi all'aperto, ove non è consentita la costruzione di strutture emergenti dal suolo al di fuori della specifica disciplina della zona, devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a mascherare, mediante la piantumazione e la realizzazione di siepi sempreverdi, dette aree specie nel caso in cui le stesse prospettano su spazi pubblici o di uso pubblico.

- Nel distretto TA14 i caratteri tipologici e formali dei nuovi manufatti dovranno essere coerenti con il contesto rurale di riferimento.

- In tutte le costruzioni esistenti sono consentiti gli interventi come da art. 31 legge 457.

- Dovrà inoltre essere mantenuta una fascia di rispetto lungo la viabilità provinciale, al fine di realizzare un controviaie a servizio degli insediamenti produttivi che riduca il numero degli accessi nonché predisporre schermi visivi alberati lungo i perimetri dei lotti che ne mitigino l'impatto visivo.

CAPITOLO VIII

AREE AGRICOLE

articolo 43 –Definizioni

• Le zone agricole individuate all'interno del territorio comunale si suddividono in 2 categorie:

E1 - Zone agricole per agricoltura tradizionale

E2 - Zone agricole per attività agro-silvo-pastorali e salvaguardia ambientale

• Per gli interventi assentibili in ciascuna di queste zone si danno le seguenti definizioni:

1) Fondo rustico:

• E' l'insieme dei terreni, di un unico proprietario, ricadenti in zona agricola omogenea, anche non contigui, costituenti la stessa azienda.

2) Azienda agricola:

• E' l'azienda insistente su un fondo rustico, debitamente coltivato, avente una superficie agraria (Sa) pari almeno a quella minima stabilita in ogni singola articolazione delle zone agricole.

3) Abitazione connessa alla conduzione agraria del fondo:

• E' il complesso delle strutture murarie destinate alla residenza, finalizzate ad una corretta conduzione del fondo, aventi tipologia rurale e precisamente:

- deve essere collocata in edifici di norma unifamiliari o, al massimo, in edifici con non più di tre alloggi;

- deve avere una superficie lorda (comprensiva delle murature) non superiore a mq 200,00;

- deve avere una superficie massima destinata a logge, balconi e terrazzi a sbalzo non superiore a 1/4 della superficie lorda:

- non deve avere una superficie a porticato maggiore di 1/4 della superficie lorda:

- deve essere composta da almeno un appartamento con non meno di tre vani abitabili più i vani accessori:

- non deve occupare oltre il 20% della superficie anche non contigua del terreno asservito;

- non può essere costruita su pilotis.

4) Annessi rustici:

• E' il complesso di strutture murarie pertinenti il fondo rustico ed organicamente ordinate alla sua produttività, quali magazzini agricoli, depositi, stalle di piccola entità (per le quali non è richiesta l'elaborazione di un apposito Piano di sviluppo Zootecnico) fienili, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili.

• Gli annessi rustici devono possedere i seguenti requisiti:

- non devono avere un'altezza superiore ml 4,50 netti, ad esclusione dei fienili, che possono arrivare ad un'altezza di ml 7;

- devono essere dotati di locali per i servizi igienici;

- devono avere le sole tramezzature occorrenti e strettamente funzionali al loro uso;

- devono avere aperture sufficienti a garantire l'illuminazione e l'aerazione ed una porta-apertura

tale da garantire l'accesso a mezzi motorizzati.

• Gli annessi rustici sono realizzabili tramite applicazione dell'indice territoriale di zona.

5) Volumi incongrui e depositi attrezzi

• La costruzione di fabbricati di servizio alla produzione agricola (depositi attrezzi) o il recupero a questi fini di vecchie baracche e/o tipologie incongrue deve rispettare le seguenti limitazioni:

- Altezza massima: ml 2,40;

- Superficie lorda massima: 20 mq

• Per quanto riguarda le distanze da altre costruzioni (nel caso si tratti di fabbricati isolati), valgono le stesse norme delle zone agricole per gli edifici residenziali.

• Le concessioni relative alle costruzioni suddette sono rilasciate una-tantum mediante asservimento dell'indice di edificabilità stabilito in ogni zona agricola e sono subordinate alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente si impegna per sè, successori ed aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso del fabbricato stesso.

Articolo 44 - Destinazioni d'uso

• La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché parte dei medesimi sono esclusivamente connesse alla conduzione agraria dei fondi.

• Il cambiamento di destinazione d'uso senza opere degli edifici è sottoposto a permesso di costruire, subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione e di un contributo commisurato al costo di costruzione se dovuti; tale cambiamento è assentibile comunque solo nel rispetto delle presenti norme.

• Costituiscono specifiche destinazioni d'uso quelle in appresso indicate:

- 1) abitazioni connesse alla conduzione agraria del fondo;
- 2) annessi rustici;
- 3) depositi attrezzi;
- 4) serre;
- 5) volumi tecnici (caldaie e simili);
- 6) serbatoi idrici;
- 7) stalle ed attrezzature per la zootecnia
- 8) parcheggi pertinenziali (solo per la zona E1)
- 9) attività artigianali di tipo tradizionale (solo per la zona E1)

articolo 45 - interventi edilizi in zone agricole: norme generali

La convenzione necessaria per interventi edilizi comportanti la realizzazione di volumetrie in zone agricole dovrà prevedere :

- impegno al mantenimento della destinazione d'uso agricola per almeno 20 anni;
- garanzie finanziarie alla realizzazione delle opere nei termini individuati in base ai piani agricoli;
- sanzioni nel caso di inosservanza delle disposizioni contenute nella convenzione.

Nuove costruzioni

• Salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nelle zone agricole deve garantire il collegamento con il fondo, attraverso la coltivazione dello stesso e attraverso opere di presidio ambientale, e rispondere alle seguenti norme generali:

• Le nuove edificazioni residenziali devono essere integrate con la struttura territoriale insediativa così come storicamente conformata e conformarsi all'andamento orografico, ai caratteri tipologici e morfologici riconoscibili nel contesto architettonico e ambientale locale. La manica di ciascun fabbricato non può superare i ml 12,00 di larghezza.

• I nuovi volumi, siano essi nuovi edifici o volumi risultanti da ampliamenti dell'esistente, dovranno essere articolati in parti tali da seguire possibilmente l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche alle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno seguire ed interpretare i profili naturali.

• I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione. Nel caso di costruzioni in pendio che abbiano locali parzialmente interrati, possono essere adibiti a vani

abitabili solo i locali totalmente fuori terra, mentre, nelle parti interrato, possono essere localizzati i vani accessori, quali bagni e ripostigli.

- Nel caso di edifici con copertura a falde, l'inclinazione delle stesse dovrà essere compresa tra i 30 e i 45 gradi.

- Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada e deve essere servita da acquedotto nonchè garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla legge n. 319 del 10/5/1976 e successive modificazioni e/o integrazioni.

- Le case rurali dovranno disporre al piano terreno o al piano interrato di locali connessi alle esigenze agrarie del fondo ed al primo piano, non collegato con il precedente, di locali ad uso abitazione.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le tipologie storiche del paesaggio agrario sassellese ed impiegare i materiali tradizionali, in particolare:

- copertura:

lo sporto del tetto dovrà essere in legno

le gronde in rame a sezione circolare

il materiale di copertura saranno scandole in legno o cotto, marsigliesi o tegole piane in cemento

i camini dovranno essere in muratura secondo i disegni tradizionali.

Sulla copertura, per ogni falda, è ammessa la realizzazione di un abbaino del tipo di quelli rinvenibili negli edifici storici sassellesi

- finestra e balconi:

è di norma vietato realizzare balconi in aggetto, è ammesso un balcone in corrispondenza dell'ingresso principale e/o in particolari condizioni di simmetria del fronte, è ammesso altresì che un balcone possa essere raggiunto da una scala esterna preferibilmente in legno o muratura intonacata per dare un accesso diretto al piano primo.

Sono preferibili gli scuri interni alle persiane che, se inserite, dovranno o essere di tipo tradizionale in legno o alluminio verniciato.

Le soglie, gli stipiti e gli architravi dovranno essere in materiali d'uso consolidato quale l'arenaria del Sassello, ben sostituibile con la pietra serena, è consentita la finitura in intonaco.

- facciate e rivestimenti:

le facciate saranno finite in intonaco a base di calce finiti in arenino tinteggiate con pitture a base naturale nei colori delle terre o nei colori degli edifici storici circostanti, sono ammesse murature in pietra purché ben apparecchiate con corsi orizzontali frequenti e con l'uso di pietre locali. Sono ammesse altresì costruzioni in legno impieganti preferibilmente essenze locali. Sono vietati rivestimenti in pietra, legno o altri materiali, con eccezione per lo zoccolo dell'edificio che potrà essere rivestito in pietra locale per un'altezza massima di cm. 80.

Interventi sull'esistente

- In tutte le zone agricole sono consentiti su gli edifici esistenti al momento dell'approvazione del presente P.R.G. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
- Sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi volumetrici (assentibili una sola volta), contenuti al massimo entro il 20% del volume esistente fino ad un massimo di 150 mc, per miglioramenti igienici, tecnologici e funzionali all'abitazione, in accordo con quanto specificato agli articoli n. 17 delle presenti norme.
- Le caratteristiche dei materiali utilizzati per i rivestimenti degli edifici devono riferirsi a quelle del repertorio della tradizione locale, e per esempio: intonaci a base di calce finiti in arenino, tinteggiature con pittura a base naturale, coperture possibilmente con recupero delle scandole o similari oppure in tegole alla marsigliese, persiane di tipo tradizionale in legno o alluminio verniciato, infissi a telaio e controtelaio in legno o alluminio verniciato, portoni in legno verniciato, lastricature degli spazi scoperti in pietra a lastre o ciottoli, terra naturale o mattonata; recinzioni in rete a maglie larghe.
- Negli edifici esistenti in zone agricole in cui siano presenti funzioni in contrasto con quelle attribuite alla zona possono essere ammessi solo interventi di MO ordinaria e MS straordinaria.
- Non sono ammissibili cambi di destinazione d'uso di manufatti agricoli in residenza se non subordinatamente al collegamento con il fondo agricolo (nel limite del lotto minimo di intervento pari a 3000 mq) del quale deve essere garantito il mantenimento.

Per le porzioni di zone agricole ricomprese in ambito ANIMA del PTCP, sono consentiti gli interventi di recupero a fini abitativi dei fabbricati esistenti laddove gli stessi risultino già destinati a residenza, ovvero sia per essi comunque riconoscibile, pur se allo stato dismesso, l'

originario uso abitativo nonché laddove venga accertata la non necessità di nuove opere infrastrutturali di supporto, mentre sono comunque da escludere trasformazioni d'uso di fienili o altri manufatti agricoli in abitazione. Un' insediabilità derivante da nuove realizzazione a fini residenziali può essere ammessa solo laddove risulti indispensabile la presenza stabile del conduttore dell'attività zootecnica previo inserimento del vincolo relativo alla inalienabilità dell'abitazione rispetto all'azienda stessa .

Con riferimento agli ulteriori interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole E ricomprese in ambito ISMA, le operazioni di ristrutturazione edilizia che comportano la totale demolizione e ricostruzione potranno essere ammesse laddove venga esclusa la presenza di componenti architettoniche e tipologiche significative e connottative delle antiche modalità costruttive del contesto rurale ovvero in presenza di certificate situazioni di accertata pericolosità statica e costruttiva; con possibilità di realizzare una tantum e senza osservanza indice di zona incrementi del volume esistente fino ad un max di 150 mc ed entro la soglia del 20%.

Gli interventi su manufatti non potrà comportare la realizzazione di nuove unità abitative laddove le stesse non risultano debitamente connesse alla conduzione di un fondo agricolo.

La sostituzione di manufatti incongrui con traslazione del volume non può essere ammessa.

I nuovi edifici non potranno essere posizionati oltre i 30 m.(fermo restando il rispetto del DM 1.04.1968) dalle strade pubbliche o assimilabili per funzione.

Aree percorse dal fuoco

Nelle aree percorse dal fuoco valgono i limiti di cui alla L. 353/2000.

Articolo 46 - Zone agricole per agricoltura tradizionale (E1)

- La zona agricola per agricoltura tradizionale si attua a mezzo di Piano Aziendale o di piano di riqualificazione ambientale.
- L'indice di fabbricabilità per la residenza, per interventi realizzati mediante piano aziendale di sviluppo agricolo o di riqualificazione ambientale, é fissato in 0,03 mc/mq.

•E' ammessa la costruzione di annessi agricoli o volumi per le attività produttive di tipo tradizionale con un indice, aggiuntivo a quello per la residenza, pari a 0,03 mc/mq, tramite piano aziendale di sviluppo agricolo o piano di riqualificazione ambientale nel rispetto delle seguenti condizioni:

- il lotto minimo d' intervento dovrà essere previsto sia per interventi residenziali che produttivi nel valore di SM=3000 mq, dove Sm è da considerare quale sommatoria di lotti contigui, con possibilità di asservimento della superficie restante purchè le aree ricadano all' interno dello stesso tipo di ambito agricolo o nel limitrofo areale di salvaguardia entro un raggio di 800 m.

Si richiama inoltre la necessità che ogni intervento a fini residenziali o produttivi in zona agricola sia subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione che garantisca anche attraverso il Piano aziendale o di riqualificazione ambientale il mantenimento o il presidio del fondo agricolo.

I nuovi edifici non potranno inoltre essere posizionati oltre i 30 m. dalle strade pubbliche o di uso pubblico esistenti o assimilabile per funzione.

- non sono consentiti, in ogni caso, scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione, secondo le disposizioni di legge del 10/5/1976 n. 319 (art. 28 e 29)

- deve essere prevista una superficie per servizi non inferiore al 30% dell'intera superficie interessata.

- le caratteristiche architettoniche e tipologiche dovranno riferirsi a quelle del repertorio della tradizione locale e rispettare i parametri e le prescrizioni di cui all'articolo 17.

•E' consentita la realizzazione di volumi interrati anche isolati (ossia non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra) nella misura massima di superficie pari a ~~400~~ 50 mq. L'utilizzo di tali volumi può essere a magazzino, box o ricovero attrezzi. La realizzazione degli stessi non dovrà comportare un'artificiosa modifica del terreno e la realizzazione di muri di sostegno. Laddove tali volumi interrati si realizzino in corrispondenza del sedime del fabbricato, non dovranno superare la superficie coperta dello stesso maggiorata del 10%.

•L' insediabilità di attività produttive, può essere ammessa, a condizione che l' attività prevista, sia strettamente legata alla utilizzazione agricola dei fondi o connessa con le attività tradizionali di sfruttamento della risorsa bosco quali la coltivazione dei castagneti, la raccolta

dei frutti del sottobosco, il taglio del legname per farne paleria o tavolame ovvero altra attività connessa con la lavorazione dei prodotti agricoli e forestali su scala ridotta.

L' insediabilità a tale fine è pertanto da mantenere entro soglie ben determinate di volumetria (800 mc) e comunque da subordinare all' asservimento di terreni in base all'indice agricolo di 0,03 mc/mq alternativo e non aggiuntivo rispetto a quello degli annessi agricoli.

La stessa deve risultare inoltre compatibile con l' infrastrutturazione esistente in zona agricola, prevedere il mantenimento della destinazione agricola o di presidio nelle aree di pertinenza ed asservite, nonché garantire modalità costruttive e insediative coerenti con un contesto agricolo e boschivo ancora estremamente ricco di valori di pregio (sono inoltre da prevedere recinzioni ad elementi naturali come siepi o elementi in legno (in luogo delle reti metalliche). Tali manufatti, che devono presentarsi come volumi semplici a pianta rettangolare con imposta sul terreno coerente con le curve di livello dovranno avere copertura a capanna o a padiglione, inclinazione delle falde compresa tra 30° e 45°, muratura di tamponamento in intonaco alla genovese o in legno, manto di copertura in scandole locali o in marsigliesi.

Servizi annessi alla residenza

Ogni fabbricato residenziale deve essere raggiungibile con strada, deve essere servito da acquedotto, deve essere collegato con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti prescritti dalla legge.

Asservimenti

Negli interventi a carattere residenziale, fatto salvo il rispetto del lotto minimo d'intervento uguale a 3000 mq possono essere asserviti lotti anche non contigui ma che risultino compresi comunque nelle zone agricole entro raggio 800 m. per una superficie minima globale per l'intervento pari a 5.000 mq. La volumetria massima complessiva degli interventi non può essere superiore a 800 mc.

Parametri

Indice fondiario per la residenza	mc/mq	0,03
Indice fondiario per gli annessi agricoli o per attività produttive	mc/mq	0,03
% incremento sull'esistente	-	20%

Altezza massima (H max)	ml	7,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00
Distanza minima dai fabbricati	ml	10,00
Distanza minima dalle strade pubbliche	ml	5,00
Pendenza delle coperture a falde inclinate		compresa tra i 30 e i 45 gradi
Lotto minimo d'intervento		3000 mq

Articolo 47 - Zone agricole per attività agro-silvo-pastorali e presidio ambientale (E2)

- Sono le zone agricole destinate a bosco, al prato-pascolo, o gerbide dotate di notevoli valenze paesistiche ed ambientali.

- E' consentita la realizzazione di annessi agricoli o di impianti ed attrezzature produttive legati all'utilizzazione agricola e forestale dei fondi con un indice fondiario di 0,01 mc/mq., volume massimo 200 mc. (con distanza minima tra i nuovi volumi non inferiore a 200m.)

- Le costruzioni debbono essere ubicate in modo da ridurre al minimo i tratti di strada che le collegano con la viabilità ordinaria e seguire i dettami dell' art. 17 (per gli interventi sulle costruzioni esistenti) delle presenti norme.

- Le nuove costruzioni devono essere ubicate in zone stabili sotto il profilo geologico e in modo da ridurre al minimo i tratti di strada che li collegano alla viabilità esistente: in questo senso si stabilisce che la lunghezza massima di allaccio non sia superiore a 20 ml.

- Nelle zone agricole per attività agro-silvo-pastorali e difesa idrogeologica, previa formazione di piano aziendale, è possibile l'insediamento di attività produttive per la zootecnia.

- Le nuove costruzioni dovranno rispettare le indicazioni contenute nell'art. 17.

Parametri e indici di edificabilità

- Indice fondiario per annessi agricoli = mc/mq 0,01

- incremento volumetrico sulle residenze esistenti = 10%

- Altezza massima: ml 4,50 (ad esclusione dei fienili, per i quali è consentita un'altezza massima di ml 7)

- Distanza dalle strade pubbliche esistenti o in progetto = ml 20,00

- Distanza dai confini = ml 5,00

- Distanza dai fabbricati: 200 m.

Distanza minima dall'asse delle strade non carrabili: ml. 5,00

Volume massimo= 200 mc..

Articolo 48 - Attrezzature per agriturismo all'interno delle zone agricole

STRALCIATO

Articolo 49 - Zone agricole all'interno delle aree del Piano del Parco del Beigua (approvato con DCR 44 del 3.08.2001)

Per tali zone si richiama quanto definito dalla disciplina del Piano del Parco (in particolare zone A, B e D).

Per l'area di PRG classificata come PBA, ricompresa in zona A, Riserva Integrale è necessario un rinvio all'art. 2 del Piano del Parco, in particolare all'ambito di elevato valore naturalistico - ambientale della Riserva A7 del "Laione";

Le zone di PRG classificate come E2 – comprese nella zona B - Riserve generali orientate del Piano del Parco - sono oggetto delle norme previste all'art. 3, dello stesso. In particolare per le previsioni in tali aree, valgono le seguenti specificazioni:

Destinazioni d'uso (Art. 44). Le destinazioni d'uso ammesse in queste aree, per quanto riguarda le nuove costruzioni, sono limitate agli annessi rustici, ai depositi per attrezzi, ai serbatoi idrici e alle stalle ed attrezzature per la zootecnia, queste ultime secondo le specifiche previste dall'art. 43.4 delle presenti NdA; per quanto riguarda gli interventi sull'esistente, tutte le destinazioni previste per la zona E2 sono ammissibili;

Interventi edilizi in zone agricole: norme generali. (Art. 45) Per quanto riguarda le nuove costruzioni sono ammessi solo "i manufatti per il ricovero degli animali, il ricovero degli attrezzi, nei limiti di mc. 80 e con caratteri tipologici e materiali tradizionali dei luoghi" (art. 3 Piano del Parco) e a una distanza minima di 500 mt. tra loro. Per quanto riguarda gli interventi sull'esistente, il comma 4, art. 3 del Piano del Parco prevede per gli edifici esistenti una classificazione pari alla zona C del Piano del Parco.

Pertanto, si richiama quanto previsto all'art. 5 – Zone C Aree di protezione del piano del Parco e si propone come incremento volumetrico massimo il valore di 20% anziché 30%. Nel

rilevare infine una scarsa chiarezza delle disposizioni contenute nell'ultimo punto del paragrafo relativo agli "interventi sull'esistente", si suggerisce che una sua riscrittura tenga comunque conto dei limiti delle destinazioni d'uso e delle tipologie previsti al richiamato art.5 del Piano del Parco;

Articolo 50 - Il piano aziendale di sviluppo agricolo

- All'interno del Piano Aziendale dovranno essere elencati gli estremi catastali dei terreni facenti parte del Fondo Rustico, indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.

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

- a. Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (famigliare o con apporto di manodopera).

- b. La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale.

- c. Una relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente la descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento ai materiali impiegati, elaborati grafici di progetto (piante e sezioni), in scala non inferiore al 100.

- d. Planimetria in scala non inferiore al 2000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali che di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto.

- L'azienda agricola definita secondo i parametri di cui ai punti precedenti non va tuttavia intesa, ai fini dell'applicazione della presente norme, unicamente in senso economico - imprenditoriale, ma soprattutto come strumento per il mantenimento di una fruizione agricola del territorio, indipendentemente dalla quantità di reddito prodotto.

- Per attività zootecniche, il Piano Aziendale dovrà prevedere, ad integrazione di quanto sopra:

- esauriente relazione tecnica circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
- relazione tecnica circa la dotazione di impianti di depurazione;

articolo 51 - Il piano di riqualificazione ambientale

- Il Piano di riqualificazione ambientale é finalizzato a definire le opere da eseguirsi e le modalità di intervento sulle sistemazioni esterne, con riferimento ai tipi di materiali da impiegarsi, alle tecniche di riqualificazione ambientale ed ecologica del territorio, ai criteri di gestione del verde.
- All'interno di detto Piano devono essere indicati: gli estremi catastali riferentesi all'intervento: numeri mappali, superfici, destinazioni d'uso in atto.
- A tale elencazione dovrà seguire una breve relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti, con documenti di analisi e elaborati grafici, i seguenti elementi:
 1. Lo stato di fatto dei terreni oggetto dell'intervento: tipo di copertura verde attualmente esistente, presenza o meno di coltivazioni agricole in atto, censimento e consistenza di eventuali manufatti di servizio, tipo di sistemazioni esterne attualmente esistenti (con indicazioni delle tipologie e dei materiali ricorrenti), quali ad esempio: muretti a secco, recinzioni in pietra, sistemazioni dei suoli, opere irrigue, ecc.
 2. Caratteristiche ambientali e paesaggistiche..
 3. Il tipo di sistemazione dei terreni che si intende operare: recupero e restauro ambientale del verde, integrazione dei manufatti esistenti, tipi di coltivazione che si intende eventualmente mantenere o attivare, collegamenti con le opere viarie esistenti, rapporti tra edificato e terreno. Giustificazione tecnico estimativa di detti interventi.
 4. I fabbricati che si intendono costruire, con riferimento alle tipologie edilizie, ai materiali da impiegarsi, alle tecniche costruttive.

Articolo 52 – Serre

- Nelle zone agricole per l'agricoltura tradizionale, E1 con esclusione delle aree boscate eventualmente ricomprese in tali zone purché compatibili con la zonizzazione del Piano Paesistico Regionale, è consentito l'impianto di serre, intese nei termini di cui all'art. 1 della Legge Regionale 1/6/1976 n. 17.

- In tale zona è consentita la realizzazione di serre che formino un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole secondo le seguenti tipologie di impianto:

- impianti mobili;
- impianti fissi;
- impianti fissi integrati.

- Gli impianti fissi si distinguono da quelli mobili per la presenza dei seguenti elementi: fondazione al suolo della struttura metallica, reti impiantistiche interne di carattere non mobile (reti di riscaldamento, fornitura di acqua, energia elettrica; ecc.).

- Per gli impianti mobili é prescritto che debbano contenere esclusivamente aree di coltivazione. Devono inoltre prevedere, pur a livello provvisorio, il deflusso delle acque e rispettare le stesse prescrizioni sulle distanze e altezze previste per gli impianti fissi e contenute nel seguito.

- L'impianto serricolo fisso é finalizzato allo sviluppo delle colture protette, ad attività di tipo produttivo e sperimentale connesse all'agricoltura e alla biologia.

- L'impianto serricolo fisso può essere dotato di un sistema impiantistico, integrato al contenitore, per riscaldamento, ventilazione, raffrescamento, ombreggiamento, irrigazione, fertilizzazione, umidificazione, illuminazione, ecc.

- L'impianto serricolo deve prevedere un sistema per l'allontanamento delle acque meteoriche distinto da quello per l'evacuazione delle acque reflue delle colture. Il progetto esecutivo deve indicare le esatte modalità di allontanamento delle acque.

- Gli impianti serricoli integrati sono quelli che, oltre alla zona di coltivazione, comprendono anche spazi di movimentazione e di lavoro, purché la superficie complessiva di queste funzioni non superi il 20% della superficie coperta della serra. Tali impianti sono ammessi previa presentazione di Piano Aziendale.

- Negli impianti fissi, la superficie coperta non deve superare il 50% dell'area disponibile. Ai fini del computo della superficie coperta, gli ombrari non fanno parte della struttura della serra.

- Negli impianti serricoli fissi, l'altezza misurata al colmo della copertura non può essere maggiore di ml 4,00; le distanze minime non possono essere inferiori a ml 10,00 dai fabbricati adibiti a civile abitazione; ml 3,00 dal ciglio delle strade pubbliche; m 2,00 dai confini.

- E' ammesso l'accorpamento tra serre poste in lotti contigui, quando sia formalizzato accordo tra le parti.

- Le superfici utilizzate dalle serre sono computate ai fini della volumetria asservibile per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali.

Articolo 53 Volumi tecnici

- E' consentita la realizzazione di volumi tecnici (caldaia, bruciatori, attrezzature varie per riscaldamento delle serre) necessari per un incremento dell'attività aziendale, alla condizione che la distanza minima di tali manufatti dalla residenza sia almeno di ml 10,00.

- Essi possono essere messi a confine solo quando esiste accordo fra i confinanti che deve essere formalizzato a termini di legge; in caso contrario la distanza minima dei volumi tecnici dai confini di proprietà non deve essere inferiore a ml 7,00.

- L'altezza massima emergente dal terreno sistemato non deve superare i ml 3,00 (esclusi i caposerra, la cui altezza massima è fissata in ml 4,50) e la superficie coperta non deve essere superiore a mq 10,00 per ogni 1.000 mq di superficie contigua coperta con serre, intese nei termini di cui alla legge regionale n.17/76.

articolo 54 Stalle e attrezzature per la zootecnia

La realizzazione di stalle e attrezzature per la zootecnia è ammessa all'interno delle zone E1 ed E2.

Le stalle e le attrezzature per la zootecnia devono possedere i seguenti requisiti:

- devono avere un limite massimo di altezza di m. 7,50 netti;
- i locali per i servizi igienici (laddove si intenda realizzarli) non devono avere superficie maggiore di 1/20 della superficie lorda;
- devono avere le sole tramezzature occorrenti e strettamente funzionali al loro uso;
- devono avere aperture (dove necessarie) sufficienti a garantire l'illuminazione e l'aerazione ed una porta – apertura tale da garantire l'accesso a mezzi motorizzati.

Le stalle e le attrezzature per la zootecnia sono realizzabili senza asservimento di indice: è ammessa una superficie massima di copertura pari a:

- a) mq. 200,00 per aziende aventi una “Superficie aziendale di proprietà” da mq. 25.000 a 35.000 mq;
- b) mq. 300,00 per aziende aventi una “Superficie aziendale di proprietà” da mq 35.000 a mq. 50.000;
- c) mq. 400,00 (più ulteriori 200 mq. Da destinarsi esclusivamente a fienile) per aziende aventi una Superficie aziendale di proprietà oltre mq. 50.000.

Nella realizzazione di stalle e attrezzature per la zootecnia valgono gli stessi parametri sulle distanze della zona agricola entro cui ciascun intervento ricade.

La costruzione di stalle può essere concessa previa predisposizione di Piano Aziendale di sviluppo zootecnico (che dovrà mettere in evidenza il tipo di bestiame, i rapporti igienico – sanitari come previsti dalle autorità competenti).

Le concessioni relative alle costruzioni suddette sono subordinate alla stipula di un atto unilaterale d’obbligo in cui il richiedente si impegna per sé, successori ed aventi causa, a non modificare la destinazione d’uso del fabbricato stesso; tale atto d’obbligo deve essere trascritto a cura e spese del concessionario alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La costruzione potrà essere consentita nei limiti atti al ricovero di

- 6 capi per ettaro di bovini;
- 4 capi per ettaro di equini;
- 20 capi per ettaro di ovini e suini.

Inoltre, per poter essere considerato in funzione della realizzazione delle suddette attrezzature a servizio della zootecnia, il terreno in questione dovrà essere di tipo atto al pascolo, al taglio del foraggio o di altro mangime naturale.

Le costruzioni in oggetto dovranno rispettare la distanza minima di 100 metri dai confini più prossimi delle zone residenziali e/o destinate a servizi pubblici.

Per gli allevamenti il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi o lo smaltimento dei liquami.

Oltre alle specifiche caratteristiche stabilite dagli enti preposti alla verifica, dovranno conformarsi ai dati di superficie sopra specificati.

CAPITOLO IX

SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE E DI INTERESSE GENERALE

articolo 55 - zone destinate a servizi pubblici o di uso pubblico ai sensi del D.M. 2/4/68

Le zone principali destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, tanto di interesse comunale che sovracomunale, delimitate negli stralci cartografici di cui agli allegati:

- tavole dei servizi pubblici di uso pubblico “verifica allo stato di fatto”.
- tavole dei servizi pubblici di uso pubblico “nuovi servizi”.

sono indicate con una sigla ed un numero riportato sulla scheda di riferimento.

Di massima la tipologia edilizia dei servizi dovrà rispettare gli allineamenti e i distacchi e non potrà superare le altezze medie degli edifici circostanti, ovvero dovrà conformarsi alle norme della presente disciplina, in particolare le disposizioni contenute nelle schede allegate.

Sono indicate come aree a servizio anche le aree interessate dai distributori di carburante: in queste aree è ammessa la realizzazione di laboratori artigiani per assistenza ai veicoli (quali ad esempio gommista, meccanico, elettrauto, carrozziere)

Le modalità autorizzative, nel caso in cui il soggetto attuatore sia un privato, sono quelle del permesso di costruire convenzionato.

La convenzione dovrà prevedere, oltre la completa definizione delle opere:

- le opportune garanzie anche finanziarie per la realizzazione completa dell'opera.
- la durata del vincolo della destinazione d'uso a pubblico servizio (almeno ventennale) e/o a laboratori artigiani di servizio
- le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi previsti.

All'interno delle zone destinate a servizi pubblici o di uso pubblico opportunamente indicate in cartografia, è inoltre ammessa la realizzazione di:

- 1 - volumetrie chiuse per il ricovero dei mezzi utilizzati per il servizio manutentivo delle strade provinciali
- 2 - volumetrie aperte per il deposito dei materiali per il servizio antighiaccio e la sosta delle macchine operatrici

a condizione che tali volumetrie vengano inserite correttamente nel contesto sia dal punto di vista tipologico – architettonico che dell'uso dei materiali.

All'interno delle aree P4 e P5 è inoltre ammessa la funzione a verde pubblico attrezzato e/o a verde per attrezzature sportive, in base alle seguenti prescrizioni:

a) **Zone a verde per attrezzature sportive**

• Tali zone sono destinate allo sport ed al tempo libero, cioè agli impianti sportivi e ricreativi. Il rapporto massimo di utilizzazione per attrezzature propriamente sportive (tennis, campo di calcio, ecc.) non può superare l'80%, il restante 20% deve essere adibito a verde.

• Si applicano i seguenti parametri:

- Indice territoriale: mc/mq 0,80
- Altezza massima degli edifici = m. 12,00
- Distanza minima dai fabbricati = m. 10,00

b) **Verde attrezzato**

• Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, di aree per attività sportive o gioco per bambini, e zone ludico-ricreative.

• In tali zone sono consentite piccole costruzioni di servizio pubblico, per attività ludico-ricreative o in concessione temporanea quali chioschi per bibite, attrezzature di gioco per i bambini secondo volumi e superfici tali da assicurare il servizio previsto con il minimo di cubatura e superficie coperta sufficiente e tali in ogni caso da non superare i seguenti indici per ogni area unitaria:

- Indice territoriale: mc/mq 0,05
- Altezza massima = ml 3,00
- Distanza minima dai fabbricati = m. 10,00

CAPITOLO X

NORME PER L'ASSETTO VEGETAZIONALE

Articolo 56 Norme per l'assetto vegetazionale.

Aree di pregio.

Nelle aree di pregio individuate nelle tavole di analisi come elementi di valore è previsto il "regime di mantenimento" del tessuto vegetale esistente. In particolare:

- nelle aree boscate e praterie sono previsti interventi tesi a conseguire condizioni di stabilità dell'ecosistema. Sono consentibili attività silvicolturali di allevamento del bestiame ed attività agrituristiche a queste legate compatibili con le condizioni di equilibrio suddette;

Elementi di degrado.

Nelle aree individuate come "elementi di contrasto" (aree di compromissione infrastrutturale) nelle tavole di analisi sono consigliati interventi di ristrutturazione o di trasformazione del sistema vegetale preesistente.

In particolare sono previsti:

- interventi di miglioramento strutturale diradamento del pino marittimo anche per rispondere ad esigenze di carattere fitosanitario; trasformazione dei boschi di conifere in boschi misti di conifere e latifoglie (con preferenza per il leccio, orniello, roverella, faggio, castagno, a seconda del luogo e delle quote);

- ricostruzione del tessuto vegetale nelle aree di compromissione infrastrutturale preferibilmente come bosco di faggi o misto di latifoglie se la natura del terreno lo consente.

- interventi di miglioramento infrastrutturale

Apertura di strade di servizio per mezzi antincendio e per la gestione del patrimonio vegetale.

Essenze vegetali ammesse.

- Nelle aree di verde privato individuate come giardini signorili (TAV. n°3) è prevista tutela integrale del patrimonio vegetale esistente: in esse l'abbattimento di qualsiasi albero o siepe è soggetta ad autorizzazione così come la posa a dimora di nuove essenze arboree.

- Tutti i progetti di sistemazioni esterne di pertinenza di edifici pubblici o privati dovranno essere accompagnati dallo studio delle essenze da porre a dimora.

Saranno di norma preferite essenze autoctone.

Gli interventi di contenimento dei versanti dovranno essere preceduti da analisi del suolo e da studio botanico delle essenze più idonee al sito;

- Per quanto riguarda l'edilizia rurale isolata, le essenze impiegate dovranno mantenere l'immagine del tipico paesaggio collinare Sassellese, con l'utilizzo del territorio a colture a rotazione o, laddove già predisposto, (esistenza di fasce) a "seminativo arborato" con vigneti e frutteti al cui piede sono coltivazioni ortive;

- Gli interventi di presidio del paesaggio, in aree non utilizzate a scopi agricoli, dovranno prevedere la ricomposizione del bosco preesistente.

Interventi modificativi.

Gli interventi che prevedono modifiche della quantità o della qualità del patrimonio vegetale esistente dovranno essere accompagnati da opportuna progettazione che preveda il ripristino dell'assetto vegetazionale. In particolare si dovrà la corretta reintegrazione del manto vegetale con l'inserimento di opportune essenze arboree e arbustive scelte tra le autoctone.

CAPITOLO XI

INTERVENTI SUL PAESAGGIO E SULL'AMBIENTE FISICO

Articolo 57 Interventi sul paesaggio e sull'ambiente fisico, scheda di compatibilità ambientale.

Le principali trasformazioni che incidono sul paesaggio e sull'ambiente fisico naturale possono essere distinte in:

- a) Interventi per la realizzazione di infrastrutture (viarie, acquedotti e fognature, elettrodotti e impianti di rete di ogni tipo).
- b) Interventi di rimodellazione del terreno per le sistemazioni esterne di nuovi fabbricati e per altri usi del territorio.

I progetti infrastrutturali, edilizi di nuova edificazione e di sistemazione del terreno devono essere rappresentati su di un rilievo topografico aggiornato del terreno ad una scala adeguata che contenga tutte le informazioni e le caratteristiche relative al sito dell'intervento e alle zone laterali.

Per tali progetti, qualora rientrino in ambiti di conservazione e/o areali e in qualunque parte del territorio quando il volume di scavo superi mc. 300, fatto salvo quanto disposto dalla legge regionale n.22/1994 in materia di valutazione di impatto ambientale, è necessaria una "SCHEDA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE" per definire e quantificare tutti i fattori di incidenza sul sistema ambientale e fisico circostante:

- volumi di scavo e di riporto;
- presenza e caratteristiche di falde e sorgenti;
- drenaggio delle acque superficiali e sotterranee;
- descrizione della vegetazione esistente;
- interventi di ripristino vegetazionale e di contenimento delle scarpate o dei nuovi profili.

La scheda di compatibilità ambientale dovrà dimostrare su basi obiettive che la soluzione scelta è la migliore sotto il profilo dell'incidenza sull'ambiente, tra quelle prospettabili e prese in esame.

La scheda è formata dai seguenti elaborati:

relazione tecnica descrittiva centrata sui contenuti sopra indicati
planimetria e sezioni in numero tale da inquadrare chiaramente l'oggetto d'intervento e il suo intorno in scala 1:1.000 o 1:500
documentazione fotografica

a) Infrastrutture.

L'apertura di nuove strade connesse agli interventi di nuova edificazione, ovvero la ristrutturazione e l'ampliamento di tracciati esistenti deve rispettare l'andamento e le caratteristiche del terreno. I tracciati devono adeguarsi, nella misura maggiore possibile, all'andamento del terreno naturale. Il rapporto tra i volumi dei materiali di scavo e quello dei materiali di riporto dovrà essere il più possibile prossimo all'unità.

I progetti delle opere devono contenere il calcolo dei volumi di scavo in rapporto ai volumi di riporto con le soluzioni tecniche relative (discariche e contenimenti).

Non sono ammessi scavi e reinterri che richiedano muri di sostegno superiori a centimetri 250 salvo altre diverse disposizioni contenute nelle schede di zona.

(var. al R.E. art. n° 50 comma 2)

Le norme relative alle infrastrutture stradali si applicano anche alle infrastrutture di rete di ogni tipo.

Ogni progetto per la realizzazione o la ristrutturazione di viabilità o di infrastrutture di rete, nell'ambito della definizione degli interventi di ripristino vegetazionale, dovrà prevedere la corretta reintegrazione del manto vegetale con l'inserimento di opportune essenze arboree e arbustive scelte tra le autoctone.

b) Interventi di sistemazione e rimodellatura del suolo.

Nel caso di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di creazione di piazzali, ecc. che comportino modifica nella sagoma del terreno, le modifiche -nel rispetto delle altre norme urbanistiche ed edilizie- sono ammesse quando:

- i muri di sostegno e di contenimento del terreno, se di nuova realizzazione, hanno altezza inferiore a centimetri 300; le altezze di due o più muri paralleli disposti ad una distanza inferiore a 10 metri si sommano.

- in caso si tratti di muri esistenti su cui intervenire con prolungamenti degli stessi, è consentita la deroga a tale altezza.

- i muri di sostegno in vista saranno realizzati in pietra a secco (utilizzando pietre locali o ad esse simili) o con rivestimento faccia vista di spessore non inferiore a cm.20 trattato in modo che l'aspetto esterno sia quello del muro a secco;

- sono consentite opere di rimodellatura del suolo per la bonifica delle zone a forte erosione;

- i muri in cemento armato rivestiti dovranno avere accorgimenti costruttivi tali da assicurare un drenaggio paragonabile a quello di un muro a secco della stessa altezza.

Il progetto delle opere di sistemazione e rimodellatura del suolo dovrà contenere indicazioni sufficienti in merito ai raccordi con i profili del territorio circostante.

(var. al R.E. art. n° 50)

Articolo 58 Disciplina dei crinali

Le Tavole n.1 e n.3 individuano i crinali e i sistemi emergenti percettivamente più significativi per la definizione dello "sky-line" di Sassello.

I caratteri tipologici dell'insediamento di crinale dovranno integrarsi con il contesto architettonico e ambientale locale e, in caso di edifici isolati, con la tradizione storica materiale e costruttiva.

In particolare:

- i volumi degli edifici dovranno seguire l'andamento del terreno naturale, senza sensibili modificazioni delle quote preesistenti; le quote di imposta non dovranno superare di oltre 50 cm. la quota del terreno naturale;

- nella definizione del piano di imposta dei fabbricati dovrà essere ridotto al minimo il rapporto tra scavi e reinterri;

- il rapporto di incidenza volumetrica (RV, articolo 6.2) sarà inferiore a 4.0 mc/mq;

- lo sviluppo massimo dei fronti (Fm cfr. art. 6.3.) non potrà superare i 16 metri.

- l'apertura di nuove strade private di crinale è ammessa solo nel caso in cui non sia necessario alcuna sistemazione del terreno al di fuori dell'ingombro della carreggiata, che peraltro non potrà superare i m 2,5.

Sono escluse da questo articolato le strade per la conduzione dei Boschi.

articolo 59 - Viabilità di crinale e percorsi panoramici

I principali percorsi sono individuati nelle tavole n.1 e n. 3 di analisi.

L'apertura di nuovi tracciati di crinale è ammessa solo per realizzare interventi indispensabili nelle aree interne e boschive.

Nell'apertura di nuovi tracciati non è ammessa la costruzione di muri di sostegno (con l'esclusione di cordoli realizzati con paramento di pietra e di altezza massima di cm 60) ma solo la sistemazione del terreno a scarpata naturale, che comunque non potrà superare l'altezza di centimetri 100 rispetto ai profili preesistenti. Il tracciato dovrà quindi seguire l'andamento naturale del terreno inserendosi senza contrasti o forzature rispetto ai profili originari.

E' ammessa la ristrutturazione dei percorsi esistenti con il consolidamento di eventuali muri di sostegno (senza che ne venga modificata l'altezza). Nelle operazioni di consolidamento i muri di sostegno dovranno preferibilmente essere realizzati in pietra a secco o avere paramento in faccia vista, come definito all'articolo n.10.

Le strade di nuovo impianto o la ristrutturazione di tracciati esistenti dovranno avere fondo permeabile, preferibilmente in terra battuta.

articolo 60 - vincoli

Distanze minime a protezione del nastro stradale al di fuori dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal PRG

strade tipo A) - m 60

strade tipo B) - m 40

strade tipo C) - m 30

strade tipo D) - m 20

distanza fiumi sino all'approvazione dei piani di bacino valgono le prescrizioni della L.R. 9/93
m. 20 nei centri abitati

m. 40 fuori dai centri abitati salvo dimostrare che la realizzazione dell'opera non incide sul deflusso delle acque valutato per portata di piena con tempo di ritorno di 200 anni.

fasce di rispetto cimiteriali

Il PRG riporta, con opportuna simbologia, le fasce di rispetto relative ai cimiteri esistenti o in progetto.

Sommario

CAPITOLO I	1
DISPOSIZIONI GENERALI	1
Articolo 1 - Ambito, elaborati e contenuti del P.R.G.	1
STRALCIATO	1
Articolo 2 - Operatività del PRG	1
Articolo 3 - Validità del piano	1
Articolo 4 - attuazione del PRG	1
Articolo 5 – Schema di Assetto Urbanistico (SAU)	2
Articolo 6 – Commissione Edilizia Integrata ed esame dei Progetti	2
STRALCIATO	2
Articolo 7 – Composizione della Commissione Edilizia integrata	3
STRALCIATO	3
Articolo 8 - definizione dei parametri urbanistici ed edilizi	3
Articolo 9 – Asservimenti	8
Articolo 10 - modifica degli asservimenti	8
Articolo 11 – deroghe	9
STRALCIATO	9
CAPITOLO II	10
DESTINAZIONI D'USO E MODIFICHE DI DESTINAZIONI	10
Articolo 12 - tipologie funzionali	10
Articolo 13 - modifiche di destinazioni d'uso	11
CAPITOLO III	12
NORME PER GLI INTERVENTI SULL'ESISTENTE	12
articolo 14 - Definizione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente.	12
articolo 15 - interventi sui fabbricati esistenti	16
STRALCIATO	16
articolo 16 - il progetto e i suoi elaborati	16
STRALCIATO	16
articolo 17 - vocabolario degli elementi architettonici e dei materiali	16
articolo 18 - rinnovo dei fronti urbani	24
STRALCIATO	24
CAPITOLO IV	25
INFRASTRUTTURE E SPAZI PER LA MOBILITA'	25
Articolo 19 - infrastrutture viarie e pertinenze	25
articolo 20 - disciplina dei parcheggi	26
articolo 21- attrezzature per le urbanizzazioni primarie e secondarie	27
articolo 22- rete di distribuzione energia elettrica	28
articolo 23 - rete telefonica e impianti per telefonia mobile, rete di distribuzione metano	29
CAPITOLO V	30
AMBITI URBANISTICI	30
articolo 24 - definizione degli ambiti urbanistici	30
articolo 25 - definizione degli ambiti operativi e delle singole zone urbanistiche	30
STRALCIATO	30
articolo 26 - norme generali per gli ambiti urbanistici	30
articolo 27 - ambiti di conservazione	30
articolo 28 - Ambiti di conservazione: centri antichi	31
articolo 29 - aree e manufatti emergenti	33
articolo 30 – aree e manufatti singoli vincolati sotto il profilo archeologico, storico, architettonico, e paesistico e loro areali di salvaguardia	33
STRALCIATO	33
articolo 31 - edifici singoli di valore ambientale	33
STRALCIATO	33
articolo 32 - zone a verde privato, parchi e giardini	33
STRALCIATO	33
articolo 33 - zone di connessione paesistica e ambientale (areali di salvaguardia)	34
STRALCIATO	34
30/10/09	89

articolo 34 - Ambiti di riqualificazione	34
34.1 - Ambito di riqualificazione R18: campo di motocross	36
34.2 Ambito di riqualificazione R3	38
34.3 Ambito di riqualificazione R 27	38
34.4 Ambito di riqualificazione R 28: Alberola	41
34.5 Ambito di riqualificazione R 29	43
34.6 Ambito di riqualificazione R 30: Monte Beigua	43
34.7 Ambito di riqualificazione R 31	44
34.8 Ambito di riqualificazione R 36	46
articolo 35 - distretti di trasformazione	47
35.1 Distretto di trasformazione T5: Lago dei Gulli	50
35.2 Distretto di trasformazione T6: ex cava di tufo	53
35.3 Distretti di trasformazione T8: Cave di inerti	53
35.4 Distretti di trasformazione T9: Discarica di inerti e T10 Cabina di trasformazione dell'Enel	53
35.5 Distretto di trasformazione TR 5	54
35.6 Distretto di trasformazione TR 20	55
35.7 Distretto di trasformazione TR 21	55
STRALCIATO	55
CAPITOLO VI	56
INSEDIAMENTI TURISTICI E RICETTIVI	56
articolo 36 – Disciplina urbanistico-edilizia delle Strutture Ricettive e programma di sviluppo delle Strutture Ricettive	56
STRALCIATO	56
articolo 37 – Strutture ricettive esistenti	56
articolo 38 - Aziende ricettive all'aria aperta	56
articolo 39 - disciplina dell'agriturismo	57
CAPITOLO VII	58
ZONE PRODUTTIVE	58
articolo 40 - zone artigianali tradizionali esistenti e di nuovo impianto	58
articolo 41 - zone per l'artigianato medio	61
articolo 42 – zone artigianali / industriali	63
CAPITOLO VIII	66
AREE AGRICOLE	66
articolo 43 –Definizioni	66
Articolo 44 - Destinazioni d'uso	67
articolo 45 - interventi edilizi in zone agricole: norme generali	68
Articolo 46 - Zone agricole per agricoltura tradizionale (E1)	71
Articolo 47 - Zone agricole per attività agro-silvo-pastorali e presidio ambientale (E2)	74
Articolo 48 - Attrezzature per agriturismo all'interno delle zone agricole	75
STRALCIATO	75
Articolo 49 - Zone agricole all'interno delle aree del Piano del Parco del Beigua (approvato con DCR 44 del 3.08.2001)	75
Articolo 50 - Il piano aziendale di sviluppo agricolo	76
articolo 51 - Il piano di riqualificazione ambientale	77
Articolo 52 – Serre	77
Articolo 53 Volumi tecnici	79
articolo 54 Stalle e attrezzature per la zootecnia	79
CAPITOLO IX	81
SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE E DI INTERESSE GENERALE	81
articolo 55 - zone destinate a servizi pubblici o di uso pubblico ai sensi del D.M. 2/4/68	81
CAPITOLO X	83
NORME PER L'ASSETTO VEGETAZIONALE	83
Articolo 56 Norme per l'assetto vegetazionale.	83
CAPITOLO XI	85
INTERVENTI SUL PAESAGGIO E SULL'AMBIENTE FISICO	85
Articolo 57 Interventi sul paesaggio e sull'ambiente fisico, scheda di compatibilità ambientale.	85
Articolo 58 Disciplina dei crinali	87
articolo 59 - Viabilità di crinale e percorsi panoramici	88
30/10/09	90

