



Comune di QUILIANO

PROVINCIA di SAVONA

SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - PATRIMONIO
SPORTELLLO UNICO DELLE IMPRESE - INFORMATICA

P.U.O.

Piano Urbanistico Operativo

Loc. Valleggia - Ambito RB45 di P.U.C.

(ai sensi dell'art.84 co. 2 della l.r. 36 / 1997, mediante
conferenza servizi art.59)

3° VARIANTE

Approvato in conferenza di servizi del ____/____/____

OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE e SCHEMA DI
CONVENZIONE ATTUAZIONE

TAV. N. CV

SCALA: ---

DATA: Maggio 2002

PROGETTISTA:
Arch. Aldo Cappelletti

Dis. :
Geom. F. Aprile

AGG.TO: Ott. 2012

Verificato R.P. :
Arch. Aldo Cappelletti

Archivio: 728

File: 728- Tav. n.CV .dwg

Direttore Tecnico: Arch. Aldo Cappelletti

Dir:\1-Lavori\N lav\...pre-def-es

Sede legale ed operativa Via L. Mariani n° 23 - 00149 Roma - tel.0655268994 fax.0645425463
E-mail: architime@tiscali.it PEC architime@pec.it
Sede operativa Via G. D. Cassini n° 46 - 10129 Torino - tel. 01119706432
fax. 01119706963 - E-mail: to.architime@tiscali.it
P. IVA 05681501002 - Registro Imprese di Roma n° 87066/99

 **Architime** S.r.l.
Studio di Architettura Ingegneria Urbanistica
AZIENDA CON SISTEMA DI GESTIONE PER LA QUALITÀ CERTIFICATO UNI EN ISO 9001:2008

INDICE

PRIMA PARTE: NORME GENERALI.....	4
Art. 1 — AMBITO DI APPLICAZIONE.....	4
Art. 2 — ELABORATI CHE COSTITUISCONO IL PIANO URBANISTICO OPERATIVO	4
Art. 3 — CONTENUTO DELLA CONVENZIONE	5
Art. 4 - NORME GENERALI E DISCIPLINA PAESISTICA	6
Art. 5 - CONTENUTO DELLA ZONIZZAZIONE DEL P.U.O.	7
Art. 6 - IMPIANTI A RETE E INFRASTRUTTURE VIARIE	8
Art. 7 - PARCHEGGI.....	8
Art. 8 - AREE ATTREZZATE E VERDE PUBBLICO	9
Art. 9 - ZONE DI MANTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO.....	9
SECONDA PARTE: RIPARTIZIONE IN AMBITI D'INTERVENTO ORGANICO.....	12
Art. 10 — AMBITI D'INTERVENTO ORGANICO	12
Art. 11 — AMBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 4.....	13
Art. 12 - AMBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 5.....	13
Art. 13 - AMBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 6.....	13
Art. 14 - AMBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 8.....	13
Art. 15 - AMBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 9.....	13
Art. 16 — AMBITO D' INTERVENTO ORGANICO N° 10	14
Art. 17 - AMBITO D' INTERVENTO ORGANICO N° 11	14
Art. 17' - AMBITO D' INTERVENTO ORGANICO N° 12	15
Art. 17" - ANIBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 14	15
Art. 18 — AMBITI D'INTERVENTO ORGANICO N° 1 — 2 — 3.....	15
Art. 19 - AMBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 7.....	15
Art. 20 – AMBITO D’INTERVENTO ORGANICO N° 13	16
Art. 20 bis – AMBITO D’INTERVENTO ORGANICO N° 15.....	16
Art. 20 ter – AMBITO D’INTERVENTO ORGANICO N° 10S	16
TERZA PARTE: NORME SPECIFICHE	17
Art. 21 — RISPARMIO ENERGETICO	17
Art. 22 - BARRIERE ARCHITETTONICHE	17
Art. 23 — ATTIVITA COMMERCIALI	17
Art. 24 - VALIDITA ED EFFICACIA DEL PIANO URBANISTICO OPERATIVO	17
Art. 25 - TENPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	17
Art. 26 - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE	18

N.B. Le parti modificate delle presenti norme, rispetto alla II° variante, sono evidenziate in grassetto.

PRIMA PARTE: NORME GENERALI

Art. 1 — AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Piano **Urbanistico Operativo (P.U.O.)** di iniziativa pubblica, all'interno della zona S5 in località Valleggia, disciplina gli interventi edilizi nell'area perimetrata in conformità al vigente Piano **Urbanistico Comunale (P.U.C.)** del Comune di Quiliano.

Il perimetro del Piano è quello risultante dalle tavole allegate (art. 2).

Parte del territorio in esso ricompreso era stato destinato, ai sensi dell'art. 11 della legge regionale n° 24/87, a Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.); tale intervento è stato regolarmente attuato.

Le prescrizioni ed i vincoli delle presenti norme di attuazione si applicano ad ogni attività comportante trasformazione urbanistica — edilizia ed architettonica del territorio compreso nel **P.U.O.**.

L'attuazione del **P.U.O.** avverrà mediante titoli abilitativi singoli per gli interventi sugli edifici esistenti, e mediante concessione edilizia convenzionata per le nuove costruzioni ex articolo 18 della legge R.L. n° 24/87 e s.m.i.

Art. 2 — ELABORATI CHE COSTITUISCONO IL PIANO URBANISTICO OPERATIVO

Gli elaborati che costituiscono il **P.U.O.** sono:

ELENCO DEGLI ELABORATI		scala	data	aggiornata
AV	Relazione Illustrativa, tabelle dimensionali, documentazione fotografica	-	Maggio 2002	Ottobre 2012
BV	Relazione finanziaria, Elenco catastale delle proprietà	-	Maggio 2002	Ottobre 2012
CV		-	Maggio 2002	Ottobre 2012
D	Indagine Geologica	-	Maggio 2002	

01V	Carta tecnica Regionale 1:5000 stralci dal P.T.C.P. 1:25.000	varie	Maggio 2002	
02V	Planimetria Catastale e limiti P.U.O.	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012
03V	STATO DI FATTO: Volumi esistenti / Aree / Toponomastica	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012
04V	STATO DI FATTO: Servizi e attrezzature / consistenza edilizia / destinazione d'uso	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012
05V	IMPIANTI TECNOLOGICI A RETE	1:500	Maggio 2002	
06V	INTERVENTI: Aree per servizi e standard urbanistici	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012

07V	INTERVENTI: Zonizzazione del Piano e definizione ambiti intervento organico	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012
08V	INTERVENTI: Assetto dell'area Edifici e aree per servizi e standard	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012
09.	INTERVENTI: Planovolumetrico del P.P.	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012
09V	INTERVENTI: Planovolumetrico del Piano, Indicazioni relative all'accessibilità disabili	1:1.000	Maggio 2002	Ottobre 2012
10	<i>INTERVENTI: Urbanizzazioni primarie ed arredo urbano particolari</i>	<i>1:10 e 1:20</i>	<i>Maggio 2002</i>	
11V	<i>TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°4</i>	<i>1:200</i>	<i>Maggio 2002</i>	
12V	<i>TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°5</i>	<i>1:200</i>	<i>Maggio 2002</i>	
13V	<i>TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°6</i>	<i>1:200</i>	<i>Maggio 2002</i>	
14V	<i>TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°8</i>	<i>1:200</i>	<i>Maggio 2002</i>	
15V	TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°9' n°9''	1:200	Maggio 2002	Ottobre 2012
16V	<i>TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°10</i>	<i>1:200</i>	<i>Maggio 2002</i>	
17V	TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°11	1:200	Maggio 2002	Ottobre 2012
17aV	TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°11a	1:200		Ottobre 2012
18V	<i>AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO PRIVATO</i>	<i>1:500</i>	<i>Maggio 2002</i>	
19V	TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°12	1:200	<i>Maggio 2002</i>	Ottobre 2012
20V	<i>TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°14</i>	<i>1:200</i>	<i>Maggio 2002</i>	
21V	TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°10s	1:200		Ottobre 2012
22V	TIPOLOGIA: Ambito d'intervento organico n°15	1:200		Ottobre 2012

Art. 3 — CONTENUTO DELLA CONVENZIONE

La realizzazione delle previsioni del **P.U.O.** per gli ambiti d'intervento organico e subordinata alla stipula, da parte dei soggetti attuatori, di apposita convenzione predisposta ai sensi dell'art. 16 della L.R. n° 24/1987 e s.m.i. e in conformità allo schema, allegato alle presenti norme, da intendersi suscettibile di modificazioni e integrazioni non soggette a procedimento di variante che dovessero rendersi necessarie e opportune all'atto della sua definizione in relazione all'attuazione degli A.I.O.

previsti dal **P.U.O.**. I restanti interventi sugli edifici esistenti sono attuati tramite **il permesso di costruire** o altro titolo **abilitativo** previsto dalle norme vigenti.

Tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere preceduti dalle indagini e verifiche di cui al punto H3 delle norme allegate al D.M. LL. PP. 21/1/1981 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella convenzione, in conformità alle disposizioni della Legge LR. n° 24/1987 e n° 25/1995, devono essere previste:

- a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero di allacciamento della zona ai pubblici servizi nonché la loro diretta esecuzione a scomputo, in tutto o in parte, degli oneri relativi a dette opere determinati ai sensi di legge; ferma restando la facoltà del Comune per particolari esigenze di interesse pubblico, debitamente motivate, di richiedere :
 - 1) soltanto il vincolo di destinazione d'uso pubblico in luogo della cessione delle aree ed opere;
 - 2) la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e di parcheggi pubblici nonché la loro cessione con le relative aree, in ambito diverso da quello di intervento, purché destinato a tale uso dallo strumento urbanistico generale e, comunque, nel rispetto delle dotazioni complessive di "standard" da esso previste, con possibilità di scomputo degli oneri corrispondenti;
- b) i termini per la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per il rilascio **del permesso di costruire o titoli abilitativi**, fermo restando che quest'ultimo è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
- d) gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione ed i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;
- e) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Le convenzioni sono approvate dal Consiglio comunale e trascritte, a cura e spese dei soggetti attuatori, nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria.

Art. 4 - NORME GENERALI E DISCIPLINA PAESISTICA

I parametri urbanistici, adottati nell'elaborazione del **P.U.O.** per ogni Ambito d' Intervento Organico, sono riportati nella seconda parte delle presenti norme. In applicazione a tali parametri, gli elaborati grafici di progetto del PP., devono ritenersi vincolanti per quanto riguarda:

- a1. La sagoma planivolumetrica dei volumi previsti. Ne è ammessa la traslazione, tecnicamente motivata, nella misura massima di metri due rispettando, comunque, le distanze minime da confini, edifici e strade indicate nei singoli particolari dei diversi A.I.O. di cui alla seconda parte delle presenti norme;
- a2. L'altezza massima, per ogni singolo corpo di fabbrica, che deve intendersi quale misura dal terreno sistemato all'estradosso dell'ultimo solaio piano;
- a3. Le tipologie delle coperture degli edifici di cui alle tavole 11V - 12V - 13V - 14V - 15V - 16V - 17V - 17aV - 19V - 20V - 21V - 22V;
- a4. Le destinazioni d'uso indicate per ciascuna parte degli ambiti d'intervento organico;
- a5. L'articolazione volumetrica (pieni e vuoti) della tipologia dei prospetti indicati per ogni A.I.O.;
- a6. La viabilità principale veicolare e pedonale per la quale è ammessa la traslazione, tecnicamente motivata, entro un ambito massimo di metri uno;
- a7. Le superfici a standard da destinarsi ad attrezzature ad uso pubblico (verde, parcheggi ed aree attrezzate per il tempo libero in superfici);
- a8. Le caratteristiche architettoniche e di finitura dei manufatti che dovranno attenersi alle seguenti disposizioni che costituiscono "disciplina paesistica" ai sensi dell'art. 8 della legge L.R... n° 6/91:

- Tipologia edilizia: edifici a blocco, fino a 5 piani, con copertura a falde e manto in ardesia o tegole marsigliesi. Tutte le grondaie ed i pluviali saranno in rame con forme e dimensioni tradizionali.
- Materiali di facciata: zoccoli e basamenti esterni in pietra, in cotto o in blocchetti prefabbricati in calcestruzzo a vista. Facciate intonacate finite con materiali a calce traspiranti.
Serramenti esterni in legno smaltati bianchi con persiane alla genovese in legno.
Poggioli a sbalzo o balconate continue con parapetti a giorno in ferro o ferro e vetro di sicurezza. In alternativa al ferro può essere impiegato l'acciaio inox satinato; per i serramenti esterni e le persiane, negli A.I.O. di nuovo impianto, è consentito l'uso dell'alluminio verniciato a fuoco nei colori bianco per le finestre e verde per le persiane.
- Colori: per gli esterni bianco, rosso, verde, giallo, grigio nei toni leggeri tipici della tavolozza ligure. Materiali di rivestimento possono essere utilizzati se composti da pietra, graniglia o altri elementi naturali lavorati. Sono da escludere, tassativamente, tinte e materiali a base plastica.
- Muri esterni di sostegno: in pietra a vista a secco o con pietre legate da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, cioè dalla parte contro terra (H max = m. 2, 50).
- Sistemazioni esterne: a verde con giardino o orto. Per i percorsi pedonali sono prescritte pavimentazioni in pietra (ciottoli, porfido, arenaria) o in mattoni a spina di pesce di costa o miste (ciottoli e mattoni centrali). Per le pavimentazioni delle aree a posteggio e per gli slarghi urbani è consentito l'uso di elementi prefabbricati (autobloccanti) in conglomerato cementizio a forma quadrata o tipo "porfid block". Recinzioni con cancellate in ferro (quadrelli, tondi e piatti composti ad elementi dritti in colore verde o grigio scuro) su muretti in pietra a vista non più alte, complessivamente, di m 2 (muretto alto m 0, 50).
- Piante: da frutta e, comunque, tutte le essenze della macchia mediterranea.

Gli elaborati grafici di progetto del **P.U.O.** e le presenti norme devono ritenersi suscettibili di modifiche o integrazioni per quanto riguarda:

- b1. La sistemazione interna delle aree pubbliche e private, la distribuzione di dettaglio l'arredo delle aree verdi, dei parcheggi e della viabilità;
- b2. La suddivisione interna di ogni immobile così come risulta dalle tavole delle tipologie.
Queste sono da intendersi come indicazioni di massima atte a esemplificare possibili aggregazioni di alloggi;
- b3. La localizzazione dei servizi pubblici secondari, quali serbatoi idrici, cabine di trasformazione, ecc., realizzabili, anche se non espressamente indicati, purché funzionalmente connessi alle attività previste. Tali opere devono presentare compatibilità d'immagine con l'insieme.

Nei progetti esecutivi dei fabbricati dovranno essere chiaramente indicate le destinazioni d'uso di ciascun vano e delle parti interrate.

Tutti i manufatti, a qualunque uso destinati, devono essere realizzati con materiali e tecniche atti ad assicurare, oltre la rispondenza alle esigenze funzionali ed alle norme vigenti in materia (sicurezza, consumo energetico, impianti), anche un adeguato grado di decoro e di inserimento nell'ambiente circostante (conformemente alle prescrizioni di cui al precedente punto a8).

Art. 5 - CONTENUTO DELLA ZONIZZAZIONE DEL P.U.O.

Il territorio, così come indicato mediante appositi simboli grafici nelle tavole del Piano, comprende diversi ambiti d'intervento organico composti da lotti edificabili, aree connesse da asservire alle volumetrie previste ed aree per servizi e standard urbanistici da cedere al Comune.

Per quanto si riferisce ai volumi ed alle aree esistenti si distinguono:

- edifici di interesse storico ed architettonico nei quali è possibile operare con interventi di restauro e risanamento o ristrutturazione;
- verde agricolo privato da conservare;

- attrezzature religiose, sportive, culturali, ricreative e per il tempo libero, posteggi, viabilità;
- edifici di recente edificazione privi di interesse architettonico.

Art. 6 - IMPIANTI A RETE E INFRASTRUTTURE VIARIE

Tutti gli impianti a rete di distribuzione ed i relativi allacci (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, di distribuzione del gas metano, ecc.) devono essere posti sotto traccia o interrati; le loro caratteristiche tecniche devono essere preventivamente concordate con le rispettive Aziende ed Enti erogatori dei servizi.

Le cabine elettriche, se indispensabili, devono essere preferibilmente realizzate interrate.

La viabilità è individuata sulle tavole 9 e 9V e comprende sia le strade pubbliche (esistenti e previste) che i percorsi pedonali (pubblici e privati). L'adeguamento della rete viaria e la realizzazione dei nuovi tratti, dovrà avvenire contestualmente alle nuove volumetrie previste e il rilascio **del permesso di costruire** relative a queste ultime dovrà essere condizionato in tal senso.

Varianti di dettaglio della conformazione, della posizione e della consistenza superficiale delle aree destinate alla viabilità e relative parti accessorie e di arredo, sono consentite purché vengano garantite le caratteristiche funzionali indicate dal **P.U.O.** e nel rispetto di quanto indicato nei punti da a1 ad a8 dell'art. 4 delle presenti norme.

Le murature esterne di contenimento delle strade devono essere realizzate in pietra a faccia vista, secondo le indicazioni del punto a8 dell'art. 4.

Secondo la classificazione della rete viaria, nell'ambito del **P.U.O.** sono classificate come strade di classe "D" (larghezza della carreggiata m 10,50) le vie XXV Aprile, S. Pietro e Fratelli Cervi; come strade di classe "E" (larghezza della carreggiata m 7) tutti gli altri collegamenti viaria doppio senso di circolazione.

La pavimentazione dei percorsi pedonali deve essere realizzata in lastre di pietra (arenaria), ciottoli e mattoni tipo "a mano" mentre, per le aree a parcheggio, possono essere impiegate le mattonelle di cemento pressato autobloccanti di forma quadrata o tipo porfid block. La pavimentazione dei marciapiedi, in caso di rifacimento o nuova realizzazione, deve essere eseguita in arenaria; la larghezza dei marciapiedi lungo la viabilità veicolare, a contorno dell'area del **P.U.O.**, non deve essere inferiore a m 1,50, (solo in corrispondenza di passaggi particolarmente ridotti la larghezza del marciapiede può scendere a m 1,20).

I percorsi pedonali interni alle aree verdi private devono essere pavimentati in mattoni pieni sottili (spessore cm 3), in ciottoli, ovvero in pietra (arenaria) e devono essere provvisti di cordoli lapidei. Eventuali protezioni devono essere realizzate con siepi o ringhiere metalliche di disegno lineare (altezza massima 100 cm).

Tutti i particolari dell'arredo urbano devono essere armonizzanti con l'ambiente circostante; i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani devono essere di unico tipo, formato e colore ed essere preferibilmente mascherati alla vista (tav. 10).

Art. 7 - PARCHEGGI

Le superfici destinate a parcheggio pubblico (tav. 08V) devono intendersi vincolanti, mentre indicativa è la distribuzione e suddivisione dei posti macchina; al loro interno devono essere realizzate le opportune opere di arredo urbano senza che questo comporti riduzione del numero di posti auto. Devono inoltre essere indicati i posti auto per disabili, **secondo le norme vigenti**.

Per quanto attiene la pavimentazione vale quanto prescritto ai precedenti artt. 4 e 6.

Negli ambiti d'intervento organico, al di sotto del piano di campagna, è prescritta la realizzazione di posti auto o box privati interrati, il numero dei posti o box succitati non può essere **inferiore** a quello degli alloggi che verranno realizzati nei singoli A.l.O. e, comunque, la superficie complessiva del parcheggio interrato deve rispettare le indicazioni di cui all'art. 2, secondo comma, della legge 24/3/1989 n° 122 (un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione). Ad ogni alloggio deve essere abbinato, con vincolo di pertinenziale, **almeno** un box o un posto auto nel locale interrato o un posto auto all'aperto. In tutti i parcheggi scoperti devono essere messe a dimora

piante ad alto fusto e/o gruppi di essenze arbustive in ragione di almeno due ogni mq. 50 della superficie totale destinata a parcheggi e nel rispetto delle indicazioni grafiche delle tavole del **P.U.O.**.

Le essenze devono essere scelte tra quelle tipiche dell'ambiente di Quiliano e saranno fissate nelle prescrizioni contenute nelle convenzioni.

Art. 8 - AREE ATTREZZATE E VERDE PUBBLICO

Le zone a verde pubblico e quelle attrezzate sono destinate ad attività attinenti il tempo libero; in esse è prevista solo la realizzazione di una viabilità pedonale nonché il passaggio di reti tecnologiche interrato. E' consentita l'installazione di attrezzature per la sosta quali panchine e tavolini, attrezzature per il gioco dei bambini (giostre, altalene e simili), la realizzazione di impianti di innaffiamento e di illuminazione. Le attrezzature di arredo e per il gioco dovranno essere eseguite con materiali di pregio (ghisa, ferro, legno, pietra e simili) escludendo tassativamente la plastica, i ferri "artistici" ed i prefabbricati non caratterizzati da buona qualità estetica.

Le specie vegetali da utilizzare nelle zone alberate ed a prato saranno esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente locale compresi gli alberi da frutto e gli ulivi.

Art. 9 - ZONE DI MANTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO

Comprendono le aree legittimamente edificate alla data di adozione del **P.U.O.**; il verde agricolo privato da conservare; l'area della chiesa e di tutte le altre attrezzature e servizi pubblici o ad uso pubblico esistenti. Le aree libere non edificate comprese in tali zone devono essere mantenute decorosamente, possono essere sistemate a giardini, cortili, parcheggi privati scoperti, verde agricolo (orti) o verde attrezzato privato. Ogni possibile intervento non può comportare la realizzazione di ampliamenti volumetrici, rustici, tettoie e simili.

Qualora all'interno delle aree libere vengano realizzati dei parcheggi privati scoperti dovranno essere poste a dimora due piante di alto fusto, o due gruppi di essenze arbustive, ogni mq. 50 di superficie destinata a parcheggio: le piante d'alto fusto e le arbustive devono essere di essenza tipica mediterranea.

Le recinzioni devono essere eseguite con l'impiego di cancellate in ferro pesante a disegno semplice, poste al di sopra di un muretto in pietra a vista dell'altezza massima di m. 0,50; l'altezza complessiva di dette recinzioni, cancellata e muretto, non può superare i m. 2,00.

Nella realizzazione delle nuove recinzioni, è vietato l'uso del muro cieco; la delimitazione visiva può essere realizzata esclusivamente con l'impiego di arbusti e/o rampicanti.

All'interno del **P.U.O.** si dovrà procedere alla sostituzione dei manufatti esistenti, regolarmente autorizzati ma eseguiti con materiali non idonei (lamiera, condoluto, tavole, ecc.), con strutture aventi pari volume realizzate con materiali adeguati all'ambiente (legno, pietra, mattoni intonacati). In caso di abbattimento di alberature esistenti è fatto obbligo provvedere alla loro ripiantumazione, con essenze tipiche della flora mediterranea, in ragione di almeno due piante di altezza non inferiore a m. 3,00 per ogni pianta abbattuta.

Per gli immobili ricadenti nelle zone di mantenimento dello stato di fatto sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 13 delle N.T.A. del **P.U.C.**.

Sulle volumetrie esistenti all'interno del **P.U.O.**, sono ammessi i seguenti interventi:

A) Manutenzione ordinaria

1) Interventi edilizi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativi, né è prevista alcuna specifica comunicazione da trasmettere. Sono gli interventi previsti dall'art.6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., così distinti:

- opere di manutenzione ordinaria;
- opere volte all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterano la sagoma dell'edificio (non comportino realizzazione di rampe o ascensori esterni);

- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, in aree esterne al centro edificato;
- movimenti di terra pertinenti all'esercizio dell'attività agricola;
- serre mobili stagionali (prive di muratura).

2) Interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo, ma previa comunicazione dell'interessato, tramite modulo, dell'inizio lavori al Comune. Sono gli interventi previsti all'art. 6, comma 2,3,4, D.P.R. 380/2001 e s.m.i., così distinti:

- opere temporanee da rimuovere entro 90 giorni;
- pavimentazione e finiture di spazi esterni;
- intercapedini interrate, vasche e locali tombati;
- installazione di pannelli solari, fotovoltaici integrati nella falda del tetto, al di fuori dei centri storici ed delle aree vincolate;
- aree ludiche ed elementi di arredo nelle aree pertinenziali agli edifici;
- installazione di serbatoi interrati di Gpl fino alla capacità di 13 mc.

In entrambi i casi, se sono lavori eseguiti in zone vincolate o su immobili con vincoli storici-artistici, l'intervento dovrà essere autorizzato dall'autorità competente alla tutela del vincolo.

In linea generale devono comunque essere rispettate tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, sull'efficienza energetica, ecc.

B) Manutenzione straordinaria

1) Attività edilizia subordinata alla comunicazione inizio lavori (C.I.L.) con relazione tecnica asseverata, per interventi edilizi eseguibili senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione al Comune dell'inizio lavori, tramite un modulo sottoscritto da un professionista abilitato, insieme con le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore. Sono gli interventi previsti all'art. 6, comma 4, modificato dal D.L. 70/2011, così distinti:

- lavori di manutenzione straordinaria, se non riguardano parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicano incrementi dei parametri urbanistici;
- opere dirette a soddisfare obiettivi esigenze contingenti e temporanee;
- pavimentazioni di spazi esterni, anche per aree di sosta;
- aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Alla C.I.L. dovranno essere allegati:

- relazione tecnica provvista di data certa e di asseverazione che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede alcun titolo abilitativo;
- dichiarazione del tecnico di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente;
- i dati identificativi dell'impresa a cui si intende affidare i lavori, compreso il DURC;
- eventuali autorizzazioni obbligatorie ed opportuni elaborati grafici.

2) Attività soggetta a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), riguarda tutti gli interventi edilizi non rientranti tra quelle attività edilizia, totalmente libera, libera previa comunicazione inizio lavori, soggetta a permesso di costruire, o super DIA. L'esecuzione dei lavori potrà avvenire contestualmente al deposito, in Comune, della SCIA, come previsto dagli artt. 22 e 23 del T.U. D.P.R. 380/2001 ed art. 5 comma 2, lettera a e b del D.L. 70/2011.

Ricadono in questa attività i seguenti interventi :

- manutenzione straordinaria che non incide su parti strutturali;
- modifica della destinazione d'uso compatibile o funzionale;
- risanamento e restauro conservativo;

- ristrutturazione edilizia cosiddetta “leggera”;
- varianti in corso d’opera al permesso di costruire;
- eliminazione della barriere architettoniche che incidono sulla sagoma dell’edificio;
- movimenti di terra non collegati alle attività agricole;
- installazione di serbatoi interrati di Gpl oltre i 13 mc..

Alla domanda dovranno essere allegati:

- autodichiarazione da presentare al Comune su apposito modulo;
- attestazione del professionista abilitato;
- relazione tecnica con data certa, a firma di un tecnico abilitato, il quale asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori rispettano le norme edilizie ed anche quelle di sicurezza ed igienico sanitarie ;
- elaborati progettuali opportuni;
- dati anagrafici dell’impresa, del progettista e del direttore dei lavori;
- DURC dell’impresa;
- atti di assenso in caso di vincoli.

C) Restauro e risanamento conservativo

Attività edilizia soggetta a Denuncia di Inizio Attività (DIA) riguarda gli interventi edilizi minori, con facoltà dell’interessato di chiedere alternativamente il permesso di costruire per interventi non compreso nei punti precedenti, come indicato all’art. 22, comma 1 e 2, del D.P.R. 380/2001, così distinti:

- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamenti volumetrici;
- impianti sportivi senza aumento di volumetrie;
- parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- norme straordinarie regionali sui piani casa per le addizioni volumetriche;
- eliminazione delle barriere architettoniche, che incidono sull’edificio;
- movimenti di terra non legati ad attività agricole;
- varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano le destinazioni d’uso e la categoria edilizia, e non alterano la sagoma dell’edificio..

Alla domanda dovranno essere allegati la documentazione prevista per la SCIA, ed inoltre:

- denuncia del proprietario dell’immobile, almeno 30 giorni prima dell’effettivo inizio dei lavori, da presentare allo sportello unico;
- dettagliata relazione a firma del progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;
- elaborati progettuali opportuni;
- atti di assenso.

D) Ristrutturazione edilizia

Attività edilizia soggetta a super-DIA riguarda interventi edilizi maggiori, per i quali si può ricorrere in via alternativa o sostitutiva rispetto al permesso di costruire e per i vari piani casa regionali a demolizione e ricostruzioni non fedeli, come indicato agli artt. 22 e 23 del T.U. D.P.R. 380/2001 ed art. 5, comma 2, lettera c, del D.L. 70/2011. Gli interventi per i quali è possibile applicare la super-DIA sono:

- ristrutturazioni edilizie con ampliamento volumetrico e di unità immobiliari, modifiche della sagoma, dei prospetti;
- nuove costruzioni in esecuzione di strumenti generali recanti precise disposizioni planovolumetriche;

- interventi di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi, contenenti previsioni di dettaglio;
- interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Alla domanda dovranno essere allegati la documentazione prevista per la D.I.A.

SECONDA PARTE: RIPARTIZIONE IN AMBITI D'INTERVENTO ORGANICO

Art. 10 — AMBITI D'INTERVENTO ORGANICO

Ai fini della sua attuazione, il **P.U.O.** è ripartito in n° 15 ambiti d'intervento organico, dei quali n° 3 riguardano la parte di territorio destinata all'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P. già attuato) e i rimanenti 10 concernono interventi di edilizia privata, **di cui solo 5 ancora non realizzati**.

Gli ambiti d'intervento organico contraddistinti dai numeri 1, 2, 3, compresi nel P.E.E.P. erano e rimangono disciplinati, oltreché dal successivo art. 18, da quanto previsto dalla legge 22/10/71 n° 865 e s.m.i. e mediante la convenzione di cui all'art. 35 della precitata legge.

Gli ambiti d'intervento organico contraddistinti con i nn. 4, 5, 6, 7, 8,13, 14, **destinati all'edilizia privata, sono stati già attuati, mentre per i numeri 9,10,11,12,15, sono state elaborate delle tavole progettuali (tipologie) che dovranno essere rispettate nei successivi progetti architettonici, degli edifici e delle sistemazioni esterne.**

Tali interventi verranno attuati mediante la convenzione di cui all'art. 16 della legge regionale n° 24/87 e s.m.i., tenendo conto delle innovazioni introdotte dalla legge regionale n° 25/95 e s.m.i. con particolare riferimento agli articoli 11 e 12 della predetta legge; mentre per l'esecuzione delle nuove costruzioni l'attività edilizia è soggetta a super-DIA o permesso di costruzione, come indicato dagli artt. 10 e 21 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

In mancanza di vincoli vige, per il permesso di costruire, il silenzio assenso, come previsto dal Decreto Sviluppo 2011(D.L. 70/2011). Alla domanda dovranno essere allegati la seguente documentazione :

- **domanda per il rilascio del permesso di costruire;**
- **dichiarazione del titolo di legittimazione;**
- **dichiarazione del progettista che assevera il progetto agli strumenti urbanistici, alla disciplina edilizia regionale e nazionale, con riferimento esplicito alle norme antisismiche, di sicurezza antincendio, igienico sanitarie, di efficienza energetica e del superamento delle barriere architettoniche.**

Le indicazioni grafiche delle tipologie devono essere rispettate per quanto si riferisce ai prospetti; le distribuzioni interne degli alloggi sono invece indicative e valgono come esemplificazioni di massima. Ogni alloggio, comunque, non potrà avere una superficie di riferimento (Sr) minore di 38 mq. La posizione e la dimensione delle rampe di accesso ai box interrati è indicativa. Nei progetti architettonici dovranno essere opportunamente confermate o modificate all'interno del perimetro del lotto. I parcheggi interrati dovranno avere l'altezza netta interna di m 2,40; il numero dei box, o dei posti auto, non potrà essere maggiore del numero degli alloggi che verranno realizzati nei singoli A.I.O. e, comunque, la superficie complessiva dei parcheggi interrati dovrà rispettare le prescrizioni di cui al precedente art. 7 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione).

Il cambio d'uso con altre destinazioni compatibili con quelle previste dal **P.U.C.** e assentibile nelle stesse forme di cui al precedente art. 9 lettera C.

I volumi delle coperture, nei singoli A.I.O., compresi fra l'ultimo solaio orizzontale e le falde inclinate, prescritte per motivi tipologico—ambientali, sono da considerare volumi "tecnici" destinati esclusivamente a contenere apparecchiature tecniche ed anche con funzioni di coibentazione ai fini del contenimento energetico. Sono quindi esclusi da qualsiasi destinazione

d'uso connesso alla residenza. Gli ambiti d'intervento organico 7 e 13 sono disciplinati dai successivi articoli 19 e 20.

Art. 11 — AMBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 4

Già realizzato in base a concessione edilizia convenzionata e in conformità alle previsioni e prescrizioni dell'esistente P.P. di Valleggia (zona S5).

Art. 12 - AMBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 5

Già realizzato in base a concessione edilizia convenzionata e in conformità alle previsioni e prescrizioni dell'esistente P.P. di Valleggia (zona S5).

Art. 13 - AMBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 6

Già realizzato in base a concessione edilizia convenzionata e in conformità alle previsioni e prescrizioni dell'esistente P.P. di Valleggia (zona S5).

Art. 14 - AMBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 8

Già realizzato in base a concessione edilizia convenzionata e in conformità alle previsioni e prescrizioni dell'esistente P.P. di Valleggia (zona S5).

Art. 15 - AMBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 9

L'intervento deve essere esteso, contemporaneamente, a tutta l'area del lotto 9, **suddiviso in 9'e 9''**, e a quella degli standard (**9S' e 9S''**) in conformità alle indicazioni grafiche delle tavv. 07V, 08V, 09, 09V, 10, 15V, 18V e alle presenti norme. **In tale ambito, trattandosi di due proprietari, l'edificazione del lotto potrà avvenire insieme o autonomamente**, mentre i parametri urbanistici, complessivamente, che caratterizzano l'ambito 9, sono:

ambito 9'

- Superficie complessiva: A.I.O.	4200 mq
- Destinazione d'uso	residenziale
- Indice fondiario: If	2,24 mc/mq
- Rapporto di copertura: Rc	7,35
- Rapporto di impermeabilizzazione: Ri	28,23%
- Altezza massima: H	9,30 m
- Distanza minima dai confini	5 m
- Distanza minima dagli edifici	10 m
- Distanza minima dall'asse delle strade	10 m
- Superficie edificabile (lotto ed area asservita)	1247 mq
- Superficie a standard urbanistici: S (rif. tav. 9V)	502 mq
- Parcheggi privati in superficie: Ps	877 mq
- Verde privato: Vp	200 mq
- Verde privato produttivo da conservare	2451 mq
- Box o posti auto interrati (minimo 1 mq ogni 10 mc di costruzione)	

ambito 9''

- Superficie complessiva: A.I.O.	5801 mq
- Destinazione d'uso	residenziale
- Indice fondiario: If	2,22 mc/mq
- Rapporto di copertura: Rc	9,34%
- Rapporto di impermeabilizzazione: Ri	28,03%
- Altezza massima: H	9,30 m

- Distanza minima dai confini	5 m
- Distanza minima dagli edifici	10 m
- Distanza minima dall'asse delle strade	10 m
- Superficie edificabile (lotto ed area asservita)	2196 mq
- Superficie a standard urbanistici: S (rif, tav. 9V)	879 mq
- Parcheggi privati in superficie: Ps	1084 mq
- Verde privato: Vp	740 mq
- Verde privato produttivo da conservare	2726 mq
- Box o posti auto interrati (minimo 1 mq ogni 10 mc di costruzione)	

La realizzazione degli standard urbanistici (**parcheggi**) sono a carico del soggetto attuatore che si dovrà impegnare, tramite la convenzione di cui al precedente art. 3, a completarli negli stessi tempi dell'edificazione del lotto.

La superficie a standard e tutte le sistemazioni previste saranno cedute gratuitamente in proprietà al Comune, **mentre** il progetto esecutivo per la sistemazione di tali aree, predisposto a cura e spese del soggetto attuatore, dovrà essere approvato dall' Amministrazione Comunale, in conformità alle indicazioni di cui alla tav.10 (strade e urbanizzazioni primarie). In particolare è a carico dei soggetti attuatori la realizzazione **delle aree destinate a parcheggio pubblico prospiciente via Vietta**.

Nell'ambito d'intervento organico n° 9 sono comprese due area (9a' e 9a'') a verde privato caratterizzata da produzione agricola con colture in pieno campo e specializzate (serricole); di tale aree e prescritta la conservazione con esclusione di qualsiasi tipo di edificazione ad uso residenziale.

Art. 16 — AMBITO D' INTERVENTO ORGANICO N° 10

Già realizzato in base a concessione edilizia convenzionata e in conformità alle previsioni e prescrizioni dell'esistente P.P. di Valleggia (zona S5).

Art. 17 - AMBITO D' INTERVENTO ORGANICO N° 11

L'intervento deve essere esteso, contemporaneamente, a tutta l'area del lotto 11 ed a quella degli standard (11S) **ed a verde privato (11 a)** in conformità alle indicazioni grafiche delle tavv. 07V, 08V, 09, 09V, 10, 17V, 17aV, 18V e alle presenti norme.

I parametri urbanistici che caratterizzano l'ambito 11 sono:

- Superficie complessiva: A.I.O.	9542 mq
- Destinazione d'uso	residenziale
- Indice fondiario: If	0,88 mc/mq
- Rapporto di copertura: Rc	2,68%
- Rapporto di impermeabilizzazione: Ri	14,04%
- Altezza massima: H	9,30 m
- Distanza minima dai confini	5 m
- Distanza minima dagli edifici	10 m
- Distanza minima dall'asse delle strade	10 m
- Superficie edificabile (lotto ed area asservita)	2616 mq
- Superficie a standard urbanistici: S (rif, tav. 9V)	1963 mq
- Parcheggi privati in superficie: Ps	1084 mq
- Verde privato: Vp	1276 mq
- Verde privato produttivo da conservare	4963 mq
- Box o posti auto interrati (minimo 1 mq ogni 10 mc di costruzione)	

La realizzazione degli standard urbanistici (strade, svincolo, campo da calcio) sono a carico del soggetto attuatore che si dovrà impegnare, tramite la convenzione di cui al precedente art.

3, a cedere gratuitamente le aree, all' Amministrazione Comunale, in conformità alle indicazioni di cui alla tav. 10 (strade e urbanizzazioni primarie).

Nell'ambito d'intervento organico n° 11 è compresa un'area (11a) a verde privato caratterizzata da produzione agricola **in serra, come indicato nella tav. xx, costituita da tunnel/serra, struttura coperta polifunzionale ed una tettoia per ricovero vasi** ; di tale area è prescritta la **destinazione agricola**, con esclusione di qualsiasi tipo di edificazione ad uso residenziale.

Art. 17' - AMBITO D' INTERVENTO ORGANICO N° 12

L'intervento deve essere esteso, contemporaneamente, a tutta l'area del lotto 12 e a quella degli standard (12S', 12S'', 12a) in conformità alle indicazioni grafiche delle tavv. 07V, 08V, 09, 09V, 10, 19V, 18V e alle presenti norme.

I parametri urbanistici che caratterizzano l'ambito 12 sono:

- Superficie complessiva: A.I.O.	7168 mq
- Destinazione d'uso	residenziale
- Indice fondiario: If	1,10 mc/mq
- Rapporto di copertura: Rc	2,10%
- Rapporto di impermeabilizzazione: Ri	6,80%
- Altezza massima: H	9,80 m
- Distanza minima dai confini	5 m
- Distanza minima dagli edifici	10 m
- Distanza minima dall'asse delle strade	10 m
- Superficie edificabile (lotto ed area asservita)	1234 mq
- Superficie a standard urbanistici: S (rif, tav. 9V)	816 mq
- Parcheggi privati in superficie: Ps	337 mq
- Verde privato: Vp	2385 mq
- Verde privato produttivo da conservare	5118 mq
- Box o posti auto interrati (minimo 1 mq ogni 10 mc di costruzione)	

La realizzazione degli standard urbanistici (parcheggi pubblici) **sono** a carico del soggetto attuatore che si dovrà impegnare, tramite la convenzione di cui al precedente art. 3, a completarli negli stessi tempi dell'edificazione del lotto; la zona a verde pubblico (mq 293) compresa nell'area S12'' verrà solo ceduta al Comune senza alcun onere per la sua sistemazione.

La superficie a standard e le sistemazioni previste per le due aree a parcheggio saranno cedute a scomputo degli oneri concessori in proprietà al Comune: il progetto esecutivo per la sistemazione dei parcheggi, predisposto a cura e spese del soggetto attuatore, dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale e dovrà corrispondere alle indicazioni di cui alle tavv. 9V, 10 e 19.

Art. 17'' - ANIBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 14

Già realizzato in base a concessione edilizia convenzionata e in conformità alle previsioni e prescrizioni dell'esistente P.P. di Valleggia (zona S5).

Art. 18 — AMBITI D'INTERVENTO ORGANICO N° 1 — 2 — 3

Già realizzati in base a concessione edilizia convenzionata e in conformità alle previsioni e prescrizioni della II° variante del P.P. di Valleggia (zona S5).

Art. 19 - AMBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 7

Già realizzato in base a concessione edilizia convenzionata e in conformità alle previsioni e prescrizioni della II° variante del P.P. di Valleggia (zona S5).

Art. 20 – AMBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 13

L'ambito n° 13, **già edificato, si divide in due sub ambiti 13a e 13b**; il 13a comprende un'area a verde privato caratterizzata da produzione agricola con colture in pieno campo (orto irriguo e frutteto). Il **P.U.O.** ne prescrive la conservazione; **mentre** gli edifici esistenti possono essere oggetto di ristrutturazione nei termini di cui al precedente art. 9 lettera **C**; è inoltre possibile l'accorpamento dei volumi (art. 9 lettera **C**) e l'ampliamento volumetrico del 20% (**art. 9 lettera C**).

L'ambito n°13b comprende un'area a verde privato caratterizzata da produzione agricola con colture in pieno campo (orto irriguo e frutteto). Il **P.U.O.** ne prescrive la conservazione; **mentre** gli edifici esistenti possono essere oggetto di cambio d'uso (da rustico a residenziale) e di ristrutturazione nei termini di cui al precedente art. 9 lettera **B**; e inoltre possibile l'accorpamento dei volumi (art. 9 lettera **C**) e l'ampliamento volumetrico del 20% (**art. 9 lettera C**), in conformità agli schemi tipologici rappresentati sulla tav. 9V.

Art. 20 bis – AMBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 15

L'intervento deve essere esteso, contemporaneamente, a tutta l'area del lotto 15 e a quella degli standard (15S) in conformità alle indicazioni grafiche delle tavv. 07V, 08V, 09, 09V, 10, 21V, e alle presenti norme. **e alle presenti norme.**

I parametri urbanistici che caratterizzano l'ambito 15 sono:

- Superficie complessiva: A.I.O.	4394 mq
- Destinazione d'uso	residenziale
- Indice fondiario: If	2,47 mc/mq
- Rapporto di copertura: Rc	16,75%
- Rapporto di impermeabilizzazione: Ri	26,01%
- Altezza massima: H	10,60 m
- Distanza minima dai confini	5 m
- Distanza minima dagli edifici	10 m
- Distanza minima dall'asse delle strade	10 m
- Superficie edificabile (lotto ed area asservita)	26858 mq
- Superficie a standard urbanistici: S (rif. tav. 9V)	1709 mq
- Parcheggi privati in superficie: Ps	407 mq
- Verde privato: Vp	1542 mq
-Box o posti auto interrati, per la volumetria residenziale, minimo 1 mq ogni 10 mc di costruzione; mentre, per l'attività commerciale, la restante destinazione, del piano interrato, a magazzini e depositi	

La realizzazione degli standard urbanistici (parcheggi pubblici ed l'allargamento delle strade contigue) sono a carico del soggetto attuatore che si dovrà impegnare, tramite la convenzione di cui al precedente art 3, a completarli negli stessi tempi dell'edificazione del lotto.

La superficie a standard e tutte le sistemazioni previste saranno cedute a scomputo degli oneri concessori in proprietà al Comune: il progetto esecutivo per la sistemazione di tali aree, predisposto a cura e spese del soggetto attuatore, dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale e dovrà corrispondere alle indicazioni di cui alle tavv. 09, 09V, 10 e 22V.

Art. 20 ter – AMBITO D'INTERVENTO ORGANICO N° 10S

L'intervento riguarderà tutta l'area del lotto 10S, di proprietà comunale ed in piccola parte aree, cedute dal privato, acquisite a seguito dell'accordo per la realizzazione dall' A.I.O. 11a. Attualmente nell'area esiste un campo di calcio, non regolamentare, con spogliatoi,

L'Amministrazione tramite la cessione del diritto di sottosuolo, a privati, di realizzare, interrata, una costruzione destinata a box e/o magazzini, riceverà un nuovo campo di calcio con spogliatoi, delle stesse dimensioni di quello esistente, ubicato sulla copertura, della nuova costruzione, regolarmente attrezzato e funzionale, e la realizzazione di un manto erboso nel campo di calcio Andrea Picasso. Il progetto esecutivo per la realizzazione del campo sportivo, con tutte le opere accessorie per il funzionamento dell'attività, predisposto a cura e spese del soggetto attuatore, dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale e dovrà corrispondere alle indicazioni di cui alle tavv. 09, 09V, 10 e 21V.

TERZA PARTE: NORME SPECIFICHE

Art. 21 — RISPARMIO ENERGETICO

In sede di progettazione esecutiva dei nuovi fabbricati e di intervento su quelli esistenti, devono essere posti in opera tutti gli accorgimenti occorrenti per addivenire al contenimento dei consumi energetici, ai sensi e nel rispetto delle prescrizioni delle leggi vigenti in materia.

Art. 22 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

La progettazione esecutiva degli interventi pubblici previsti nelle aree a standard dal **P.U.O.**, deve essere condotta nel rispetto dei requisiti previsti dalle leggi statali e regionali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (**D.P.R. n°503/1996**).

Sempre a questi fini, la tipologia degli edifici residenziali privati deve consentire l'accessibilità nei termini previsti per legge (**D.M. n°236/1989**).

La tav. 9V indica, su tutta l'area del **P.U.O.**, i percorsi esterni facilitati per disabili e aree a posteggio riservate; tali indicazioni sono da intendersi come prescrittive e dovranno trovare idonea soluzione architettonica attraverso l'uso di pavimentazioni antiscivolo (prive di pendenza e di gradini), corrimani tubolari ed altri supporti specifici.

Art. 23 — ATTIVITA COMMERCIALI

La tav. 4V individua quegli edifici esistenti nei quali, a piano terra, sono localizzate le attività commerciali. Queste sono disciplinate dalla variante al **P.U.C.**, di adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica per il settore commerciale (ex D.L. n° 114/1998 e legge R.L. n° 19/1999). Gli interventi edilizi sono disciplinati dai precedenti articoli 4 e 9.

I lotti **12 e 15** di nuovo insediamento definiti dal **P.U.O.** (artt. 17'e 20 bis), consentono al piano terra la localizzazione di attività commerciali per la cui apertura si dovranno seguire le previsioni e le norme della variante al **P.U.C.** sopra citata.

Art. 24 - VALIDITA ED EFFICACIA DEL PIANO URBANISTICO OPERATIVO

Ai fini della validità ed efficacia del presente **P.U.O.** si fa rinvio formale a quanto stabilito dagli articoli 11 e 12 della legge regionale n° 24 dell'8/7/1987 e successive modificazioni ed integrazioni. L'efficacia temporale del **P.U.O.** è stabilita in anni 10 decorrenti dalla data della sua operatività intervenuta ai sensi dell'art. 4, comma 5 e 7, e dell'art. 9 della legge regionale n° 24/87 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 25 - TENPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il presente **P.U.O.** dovrà essere attuato, per gli ambiti d'intervento organico nn. 9, 10, 11, 12 e 15 destinati all'edilizia privata, a seguito della richiesta dei titoli abilitativi e la presentazione dello schema di convenzione di cui all'art. 16 della legge regionale n° 24/87 e s.m.i., i quali dovranno avvenire entro il termine, massimo, di 5 anni dalla data d'intervenuta operatività della presente variante (**P.U.O.**); la realizzazione degli interventi edilizi dovrà avvenire

secondo i termini iniziali e finali stabiliti dalle singole richieste del permesso a costruire o della super-DIA.

Art. 26 - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Per quanto riguarda lo schema di massima della convenzione urbanistica edilizia, ex art. 16 L.R. n.24/87 e s.m.i., per il completamento del presente piano di iniziativa pubblica, si fa riferimento a quello già approvato in occasione della II° Variante, redatto dall'Avv. Ivo Bavassano.