

Struttura del P.U.C.	ref. cartog.	<i>norme di conformità</i>	R30
	St0.3/St0.4		

1	obiettivo generale della disciplina
----------	--

Prevalente indirizzo di pianificazione è la **riqualificazione** dell'ambito a partire dagli insediamenti isolati sulle formazioni orografiche di promontorio e nucleazioni di versante [VERNA] e gli insediamenti di margine articolati lungo il percorso di valico Cadibona – Altare.
 Sostanziale conferma dei pesi insediativi in atto pur con episodici addensamenti delle nucleazioni esistenti, tramite incrementi puntualmente localizzati in siti verificati dal punto di vista delle compatibilità ambientali e delle compatibilità con l'attuale armatura infrastrutturale, con l'obiettivo di rivitalizzare e promuovere le attività agricole storicamente presenti.

2	articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)
----------	--

2.1	componenti: caratteri	2.2	obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
E	AREE AGRICOLE		VALORIZZAZIONE del paesaggio agrario tipico e dei percorsi tradizionali di ambiente rurale: gli interventi insediativi a carattere residenziale, correlati con le attività agricole, sono incentivati se connessi ai potenziamenti degli areali [An] con la precisa finalità di non impegnare ulteriori risorse territoriali e di non estendere l'armatura infrastrutturale.
An	Organismi isolati dell'insediamento rurale tradizionale, con areale adatto, per condizioni di accessibilità, e/o per esposizione ed acclività a costituire sito preferenziale per la localizzazione di nuove costruzioni secondo la norma di conformità dei subambiti E [punto 4.4 dell'elab. Sf.4]		RIQUALIFICAZIONE del tessuto dell'edilizia minore nei suoi valori tradizionali, ancora significativamente presenti; in particolare è da tutelare il ruolo organico dei giardini e dei coltivi storici pertinenti all'edificato. Le limitate EVOLUZIONI volgono verso un'integrazione dell'orditura del tessuto esistente tramite episodi insediativi di ridotta consistenza in consonanza con le indicazioni del PTCP locale, pur rinviando i lasciti storici dell'insediamento rurale tradizionale.
Bbd	Formazione decentrata occasionale a densità discontinua, con eterogeneità tipologiche e funzionali, presenza significativa di funzioni produttive, crescita per ispessimento delle direttrici vallive di collegamento territoriale		RIQUALIFICAZIONE alla scala urbanistica dell'orditura del tessuto edilizio e delle relazioni tra spazi costruiti e spazi liberi, alla scala edilizia dei caratteri architettonici.
30.1	Sub-ambito speciale di intervento		Circoscritta espansione insediativa in autonomo equilibrio di urbanizzazioni tramite regime di convenzionamento.

Struttura del P.U.C.	ref. cartog.	<i>norme di conformità</i>	ambito: CADIBONA - CASTAGNASSA - CIMA MONTA'	R30
	St0.3/St0.4			

3 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	esist.	previs	RIFERIMENTI
S30.1	Cadibona	Comune	3.415	Verde-area tecnologica (artt.C)	○		
S30.2	Ca' Verna	Comune	1.255	area tecnologica (artt.C)	○		Serbatoio acquedotto
S30.3a	Cima Montà	Comune	99.565	area tecnologica (artt.C)	○		Discarica esistente (⊙)
S30.4	Cadibona	Comune	6.600	area tecnologica (artt.C)		○	Canile comunale (*)
S.a.s. 30.1	Cadibona		3.000	Parcheggi/verde(artt.D-C)		○	servizi derivanti dall'attuazione di S.a.s 30.1

servizi pubblici	Tot.esistenti [mq]	3.415	Tot.di previsione [mq]	3.000	Tot.pubblici [mq]	6.415
servizi privati	Tot.esistenti [mq]	-	Tot.di previsione [mq]	-	Tot.privati [mq]	-
servizi tecnologici	Tot.esistenti [mq]	107.420	Tot.di previsione [mq]		Tot.tecnol. [mq]	107.420
TOTALE SERVIZI			<i>esistenti e di previsione pubblici e privati [mq]</i>			113.835

Serv-E-An L'attuazione dell'insediabilità in area agricola **E** ed in particolare nelle aree **An** comporterà la dotazione di mq 6 di aree per parcheggi pubblici per ogni 25 mq di S.A. residenziale da realizzarsi a margine della viabilità pubblica in area **An** in applicazione della norma di cui all'elab. **St3** (nel caso di ricorso alla densità maggiorata rispetto alla densità base)

(*)si prescrive l'obbligo di effettuare la VALUTAZIONE DI INCIDENZA a livello progettuale ex DGR 328/2006, nel caso di nuove costruzioni

(⊙)E' presente un *corridoio ecologico per specie di ambiente boschivo della REL*: per la realizzazione degli interventi ammissibili sui suoli vigono in tali aree le azioni positive ed i divieti di cui agli elaborati **St3 (punto 5.6)** ed **St5 (punto 7)**, con specifico riferimento alla tutela delle specie. [vedi tavv DF1.5.1/2 e DF S8.1/2]

4 disciplina paesistica

4.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	IS.MA – ID.CO IS.MO-B	assetto vegetazionale:	COL.ISS-BA.CO	assetto geomorfologico:	MA MO-b
----------------------	--	------------------------	----------------------	-------------------------	-----------------------

L'attribuzione di un regime di **IS.MA** è coerente con l'assetto insediativo in atto per le aree marginali lungo la viabilità di valico. Lungo questa (Cadibona) e lungo la viabilità comunale che raggiunge il bivio di confluenza, (Castagnassa) gli insediamenti lineari si addensano in formazioni di abitati prevalentemente ricadenti nel territorio di Quiliano, ed in rapporto a questi si motiva il regime di **ID.CO**. Infine il regime di **IS.MO-B** è coerente con una previsione di espansione insediativa tramite SUA che il PUC ridimensiona sia per estensione di territorio sia e per consistenza di peso insediativo. Quindi le linee di previsione del PUC sono in completa aderenza all'impianto del PTCP locale e le modeste operazioni di incremento insediativo legate all'attuazione delle zree agricole [E-An] sono pienamente coerenti con tutti i regimi normativi, interessanti l'ambito, per consistenza, per regole, modalità e cautele di attuazione.

Struttura del P.U.C.	ref. cartog.	<i>norme di conformità</i>	R30
	St0.3/St0.4		

5.1	DESTINAZIONI D'USO ammesse	Unità elementari e tessuti	
		Bbd	E-An
	RESIDENZA [1]	<input type="checkbox"/>	Vedi St3
	ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri [2]	<input type="checkbox"/>	
	ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi [3]	<input type="checkbox"/>	
	ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa [4]	<input type="checkbox"/>	
	DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita [5]	(✖)	
	ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali [6]		
	ATTIVITÀ RICETTIVE Ricettività alberghiera [7]		
	ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale [8]		
	ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere [9]		
	ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz. [10]		
	ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz [11]	<input type="checkbox"/>	
	ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso [12]		
	ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio [13]		
	ATTIVITÀ PRODUTTIVE Autoparchi ed aree di stazionamento e movimentaz. di container [14]		
	ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti [15]		
	ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc [16]	<input type="checkbox"/>	
	ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi [17]		
	ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli [18]		
	ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali [19]		
	ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq [20]		
	ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo [21]		
	ATTIVITÀ AGRICOLE Serre [22]		
	ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche [23]		
	CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti [24]		
	URBANIZZAZIONE primaria [25]	<input type="checkbox"/>	
	URBANIZZAZIONE secondaria [26]	<input type="checkbox"/>	
	URBANIZZAZIONE Edifici ed aree pubbliche [27]	<input type="checkbox"/>	
	ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi [28]	<input type="checkbox"/>	
	ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata [29]		
	ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo [30]		
	ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private [31]		
	ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.) [32]		

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	<i>norme di conformità</i>	R30
	St0.3/St0.4		

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
Bbd S.a.s. 30.1	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

Struttura del P.U.C.	ref. cartog.	<i>norme di conformità</i>	R30
	St0.3/St0.4		

6	Sub-ambito speciale di intervento	MODALITÀ DI INTERVENTO
----------	--	-------------------------------

S.a.s 30.1 Cadibona	Permesso di costruire convenzionato. con obbligo di S.A.U. (ai sensi dell'art. 3.3.2 delle norme St1). Tale studio di carattere generale riferito a tutto il sub ambito perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà: <ol style="list-style-type: none"> 1. coordinare la coerenza con lo SUA E14 di PRIS, precedentemente approvato e divenuto inattuabile per scadenza dei termini di esecuzione previsti in convenzione. 2. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto. Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.		
	Parametri urbanistici ed edilizi		Peso insediativo e servizi
	Sup. terr.	[mq]	10.500 (❶)
	H max edif.	[m]	13
	Ds [tipo-A,B,C]	[m]	Vedi Tab S1
	Ds [tipo F]	[m]	5
	D.C.	[m]	5
	Df1	[m]	min 3 o aderenza
	Df2	[m]	10
	r.c.	[%]	[2,3,4,5]-[7,9] [vedi scheda normativa commercio]
zona di PRIS E-14		S.A.U : Esiti tipo-morfologici e prestazionali	
		Lo S.A.U. esteso all'intero perimetro del sub-ambito, con l'obiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi: <ol style="list-style-type: none"> 1. la riconfigurazione delle costruzioni non ultimate dell'intero sub-ambito e delle integrazioni edilizie ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia di un contesto quasi completamente non urbanizzato. Quindi: <ul style="list-style-type: none"> • coerenza degli allineamenti tra le componenti piene e le bucatore; • attacchi a terra determinati non da elementi strutturali singolari o puntiformi casualmente disposti, ma più opportunamente da un disegno che riconduca al suolo le partiture piene dei prospetti, con chiusura di vani sottoscala o sotto terrazzi; • riordino delle coperture riconducendole all'accostamento di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani, eventuali padiglioni regolari), mentre • nel caso di copertura di edifici articolati in più corpi di fabbrica adiacenti con diverse altezze, la ricomposizione del sistema dei tetti deve prevedere l'accostamento di forme elementari con discontinuità altimetriche, piuttosto che ricercare soluzioni unificanti e complesse di coperture a falde. 2. L'armatura infrastrutturale di distribuzione interna dovrà mantenere le caratteristiche di ruralità, evitando lastricature ed impermeabilizzazione e favorendo la circolazione pedonale, ciclabile. 3. I parcheggi a raso dovranno essere sistemati con pavimentazione a superficie permeabile 4. Lo S.A.U. dovrà essere corredato da uno studio agronomico e forestale esteso a tutto il sub-ambito che proponga le più adeguate scelte di integrazione del sistema del verde con gli interventi di nuova costruzione e le schermature arboree a mascherare la percezione visiva dalla S.S. del Colle di Cadibona e a protezione acustica dell'insediamento 	
		Funz. caratterizzanti (min.70% di S.A)	
		Funz. ammesse (max30% di S.A)	
		Peso insediativo	
		S.A tot. di previsione comprensiva dei pesi preesistenti:	
		4.000 mq	
		Dotazione di Servizi prescritti [mq]	
		3.000	
(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle effettivamente interessate.			

7	Per le aree [E,An] le destinazioni d'uso, gli interventi ammissibili di nuova costruzione sono normati nell'elaborato St 3
----------	---

8	Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti sono normati nell'elaborato St 4
----------	--

9	Per la sistemazione dell'area di cava di Cima Montà vedasi la norma geologica.
----------	---