Norme di Conformità – Ambiti di conservazione e riqualificazione

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - OGGETTO - FINALITA' - ELABORATI COSTITUTIVI

ART. 1 Oggetto delle Norme di Conformità

1. Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Comunale Urbanistico (in proseguo designato in breve PUC) del Comune di Vado Ligure, elaborato ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n. 36/97, della Legge Regionale n. 16/2008, del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 ~~aggiornato al D.Lgs n° 301 del 2002~~ e ~~sue~~ loro successive modificazioni e integrazioni. Il PUC sostituisce il Piano Regolatore Intercomunale Savonese approvato dalla Regione nel 1977 e successivamente modificato dalla Variante Generale Intermedia del 1990; unitamente agli allegati infra citati, che costituiscono ad ogni effetto parte integrante ed essenziale del PUC.

2. Le Norme di Conformità (così come definite dall'art. n. 30 della L.U.R. 36/97) si applicano agli ambiti di conservazione e riqualificazione individuati sul territorio comunale e definiscono le condizioni, i requisiti e le regole generali di ogni singolo ambito.

3. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al PUC, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.

ART. 2 Finalità

1. La Pianificazione Comunale è volta a favorire:
a La competitività e sostenibilità del sistema portuale, logistico, produttivo, dei servizi di rango sovralocale.
b La rigenerazione urbana della città: fisica, sociale, economica e dei servizi.
c Il presidio dell'area collinare

2. Le presenti norme integrano le prescrizioni urbanistiche contenute nelle tavole, in relazione ai contenuti grafico-descrittivi che definiscono, nei diversi aspetti, la suddivisione del territorio comunale in ambiti di conservazione e riqualificazione e in particolare disciplinano:
- le destinazioni d'uso ed i regimi generali d'intervento ammessi nei singoli ambiti;
- gli indici ed i parametri edilizi da osservare nell'attuazione degli interventi;
- le modalità di attuazione degli interventi, con la specificazione delle quote di servizi da reperire, in termini localizzativi e dimensionali;
- i tipi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e le relative modalità di attuazione;
- la salvaguardia, la tutela ed il corretto uso del territorio.

ART. 3 Lettura degli elaborati di PUC

1. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al PUC, prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

2. In caso di non corrispondenza tra la prescrizione normativa ~~ed~~ e gli elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

3. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli in scala maggiore.

4. I vari sub-ambiti di PUC sono definiti da linee spesse continue; nel caso di due diversi sub-ambiti delimitate da tale linea, il limite di ciascuno deve intendersi situato sulla metà della linea stessa.

5. Qualora, per errore materiale, gli elaborati del PUC attribuiscano ad aree percorse dal fuoco nei 15 anni precedenti l'entrata in vigore del PUC medesimo una destinazione e/o una potenzialità edificatoria più vantaggiose di quelle preesistenti all'incendio, su dette aree deve intendersi applicabile esclusivamente la disciplina urbanistica preesistente all'incendio.

6. Nel caso intervengano modifiche alle definizioni delle tipologie di interventi e/o dei parametri urbanistico – edilizi contenute nella L.R. n. 16/2008, le nuove definizioni prevarranno immediatamente su quelle del PUC senza necessità di un formale adeguamento.

ART. 4 Elaborati costitutivi del PUC

1. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:
   - descrizione fondativa; relazione e relative tavole:
   - documento degli obiettivi; relazione e relative tavole:
   - struttura del piano; relazione e relative tavole:
   - norme di conformità per gli ambiti di conservazione e riqualificazione e relative schede
   - norme di congruenza per i distretti di trasformazione e relative schede
   - Rapporto Ambientale e Studio di Incidenza Ambientale

Art. 4 bis Le schede di sostenibilità ambientale degli Ambiti e delle Aree Progetto

1. I contenuti dell'allegato al PUC "Rapporto Ambientale e Studio di Incidenza Ambientale" sono parte integrante delle presenti norme con valenza prescrittiva.
2. I contenuti delle norme e delle schede norma si completano con quanto indicato nelle "Schede di sostenibilità" per ciascun Ambito ed Area Progetto contenute nell'allegato richiamato al comma 1.

CAPITOLO II - TIPOLOGIE DI INTERVENTI URBANISTICO EDILIZI

Art. 5 Manutenzione ordinaria

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.
2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
   - all'interno degli edifici:
     a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
     b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
     c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
     d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
     e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
     f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
     g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
     h) risanamento o costruzione di vespai;
     i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare.

   - all'esterno degli edifici:
     a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;

b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti.
c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.
n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

3. Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:
a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici ~~diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 della L.R. n. 16/2008,~~ purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili.
c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

3bis. Per le infrastrutture viarie sono comprese nella manutenzione ordinaria le opere di mantenimento, riparazione, ripristino, parziale rinnovamento ed adeguamento necessarie a conservare in efficienza il sistema stradale e le sue pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che non ne comportino modificazioni delle caratteristiche dimensionali e strutturali.

Art. 6 Manutenzione straordinaria

1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.
2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo

dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;

e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;

f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 32 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 18, comma 5;

g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;

h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia;

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

a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;

b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;

c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

3bis. Per le infrastrutture viarie sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi eccedenti quelli di manutenzione ordinaria volti a garantire la protezione e la funzionalità delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che richiedono un insieme sistematico di opere anche di natura strutturale purché non comportanti modifiche delle caratteristiche funzionali.

Art. 7 Restauro

1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 34, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dal PUC o dal PTCP.
2. Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.
3. Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.
4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;

b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;

e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
   - murature portanti sia interne che esterne;
   - solai e volte;
   - scale;
   - tetto con eventuale ripristino della copertura originale;

f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;

g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici .

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

Art. 8 Risanamento conservativo

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 34, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.
3. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

3bis. Per le infrastrutture viarie sono compresi nel risanamento conservativo gli interventi eccedenti quelli di manutenzione straordinaria volti al consolidamento statico ed all'adeguamento funzionale delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi, attraverso opere di natura strutturale che ne prevedono modificazioni delle caratteristiche e delle dimensioni purché non concretanti realizzazione di nuovi tratti viari.

Art. 9 Ristrutturazione edilizia

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:
   a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 34;
   b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 della L.R. n. 16/2008 e s.m. ed i..
2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:
   a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
   b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
   c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
      c1) senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'art. 38 della L.R. n. 16/2008 e s.m. ed i., ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente;
      c2) con aumento del carico urbanistico, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 34;
   d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 18;
   e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;
   f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 13 e, quindi, entro soglie percentuali ~~eventualmente~~ predeterminate dal PUC per i singoli ambiti o aree in deroga ai parametri urbanistico-edilizi, la cui entità, espressa in superficie agibile (S.A.) o volume come definito dal PUC, non può eccedere il 20 per cento del volume geometrico di cui all'articolo 21.

Art. 10 Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari

1. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico – sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la

conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

Art. 11 Mutamento di destinazione d'uso senza opere

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.
2. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione del PUC o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

Art. 12 Sostituzione edilizia

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di ~~un volume pari o inferiore a quello esistente,~~ edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale, non riconducibili nei limiti di cui all'articolo 9, comma 2, lettera e), e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.
2. Tali interventi:
   a) ~~semprechè esplicitamente ammessi dalla normativa d'ambito e realizzati nello stesso subambito del PUC e del PTCP in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico – edilizi, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa~~ sono disciplinati dal PUC alla stregua degli interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione insediativa, previa definizione dei parametri urbanistico-edilizi e dell'entità dell'eventuale incremento della volumetria esistente ammissibile entro soglie percentuali predeterminate dal PUC nei limiti di cui all'articolo 9, comma 2, lettera f), delle modalità di attuazione e delle prestazioni di opere di urbanizzazione da osservare nella ricostruzione. La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà, ovvero nello stesso sub-ambito in cui è localizzato l'immobile originario, o in altra specifica zona o ambito individuati come idonei dal PUC e comunque in conformità alle indicazioni del vigente PTCP;
   b) devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.

~~3. Per gli edifici aventi destinazione residenziale qualora la ricostruzione del volume esistente avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente maggiorata dell'eventuale incremento "una tantum" previsto in caso di ristrutturazione edilizia.~~

Art. 13 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:
   a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze ~~come~~ se disciplinate dalla specifica normativa d'ambito e/o dalle schede – norma del PUC a norma dell'articolo 17, comma 4 della L.R. n. 16/2008;
   b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ~~esplicitamente~~ ammessi dal PUC in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
   c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
   d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
   e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee, con esclusione dei

manufatti di cui all'articolo 21 della L.R. n. 16/2008 e s.m.; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;

f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ~~finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a un anno~~.

Art. 14 Ristrutturazione urbanistica

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

Art. 15 Pertinenze di un fabbricato

1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui all'articolo 18.
2. Detti manufatti sono caratterizzati da:
   a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
   b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
   c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
   d) individuabilità fisica e strutturale propria;
   e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.
3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo ~~e recinzione~~.
4. In relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico-ambientale delle aree, la normativa d'ambito del PUC disciplina le condizioni, i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze, le cui dimensioni ove si tratti di volumi chiusi non possono in ogni caso eccedere il 20 per cento ~~della superficie agibile (SA)~~ del volume geometrico dell'edificio principale, come definito dall'articolo 21, né, comunque, risultare superiori a ~~20 mq. di superficie complessiva~~ 45 metri cubi.
5. In assenza della specifica disciplina di cui al comma 4 tali manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal PUC per la zona di intervento, salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393) e successive modifiche e integrazioni.

Art. 16 Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente purché non comportanti sopraelevazioni che determinino la creazione di un nuovo piano della costruzione.
2. Negli interventi di nuova costruzione deve essere mantenuta una distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ~~salvo quanto diversamente specificato~~ salve le eventuali diverse distanze specificate nella normativa d'ambito e nelle schede – norma, in relazione agli specifici caratteri dei luoghi e degli immobili esistenti, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico.

Art. 17 Parcheggi privati

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita all'articolo 18 e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, ~~anche eccedenti la dotazione minima ivi prescritta~~ purché non eccedenti le dimensioni e le quantità minime ivi prescritte, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purchè entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari.
   In tal caso l'obbligazione di pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.
3. ~~Sono altresì esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione i~~ Le dimensioni dei parcheggi pertinenziali realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni e dei parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dal PUC, assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2, non devono eccedere la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra. Tali parcheggi sono esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione.
4. ~~In~~ La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 in eccedenza alle dimensioni e alle quantità minime ivi prescritte ovvero la realizzazione di quelli di cui al comma 1 che si intendano eseguire in assenza ~~dell'~~ di atto di asservimento ~~di cui al comma 2, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1~~ è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni. Il Comune, con apposito atto deliberativo, può fissare valori maggiorati rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base ~~alla normativa del PUC~~ al comma 9, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
6. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previste dalla normativa regionale in materia e dal ~~PUC~~ comma 9 del presente articolo.
7. La realizzazione di ~~nuove~~ strutture ricettive alberghiere di nuova costruzione comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.
8. La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è determinata dal PUC nelle norme d'ambito e/o nelle schede-norma.
9. Fatto salvo quanto diversamente specificato nelle norme di ambito e/o nelle schede-norma, in merito ai parcheggi privati si applicano le seguenti disposizioni:
   - gli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica sono soggetti al reperimento di parcheggi privati nella misura di cui al comma 1, salvo che, in relazione ad interventi di ristrutturazione edilizia, la percentuale prescritta non produca una superficie inferiore ad un posto macchina;
   - i parcheggi privati a servizio degli insediamenti produttivi e i piazzali di servizio di piccoli insediamenti produttivi devono essere progettati in modo da poter accogliere anche occasionalmente mezzi pesanti;
   - i parcheggi a servizio dei servizi pubblici e di uso pubblico devono essere facilmente accessibili al pubblico collocati all'esterno delle recinzioni e, ove possibile, rispettare la proporzione di cui al comma 1;
   - - per i parcheggi connessi ad insediamenti commerciali si applicano le disposizioni di cui all'art. 71 e, per le sole strutture di vendita al dettaglio con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 150 posti auto, deve essere prodotta una verifica di impatto trasportistico;
   - le percorrenze pedonali massime tra edifici e relativi parcheggi privati sono stabilite come segue:
     - 500 m per la residenza;
     - 50 m per la distribuzione al dettaglio;
   - in tutto il territorio comunale, la realizzazione di parcheggi privati, in suolo, soprassuolo o sottosuolo è ammessa nel rispetto delle normative vigenti nonché delle seguenti ulteriori prescrizioni:
     a) per i parcheggi in soprassuolo dovranno osservarsi:
     - i limiti di distanza tra le costruzioni previste dall'art. 16;

- i limiti di altezza, gli indici di utilizzazione insediativa e le altre prescrizioni stabilite negli articoli relativi ai singoli ambiti, subambiti ed aree;

b) per i parcheggi in sottosuolo dovranno osservarsi i seguenti criteri:
- loro realizzabilità anche sul confine di proprietà e anche ove esso coincida con il ciglio stradale;
- loro identificazione come interrati ove presentino i requisiti di cui all'art. 19;
- non devono presentare più di due accessi nel quarto lato;
- nelle aree **RE**, **Tpa**, **Apa** e **TNI**, la previsione di due accessi nel quarto lato può ritenersi ammissibile unicamente per strutture di capienza pari o superiore a nove posti auto. In questi casi, l'eventuale fronte fuori terra potrà essere ammesso solo quando ricostituisca l'allineamento con i muri di fascia contermini, nel rispetto dell'originaria pendenza del terreno, con tolleranza massima, per eventuali scostamenti, di altezza comunque non superiore a m. 1,00, estesa a non oltre il 10% della superficie coperta interessata dalla struttura. La finitura dovrà essere in pietra locale a vista, a corsi orizzontali. Occorre inoltre prevedere, per sviluppi del fronte fuori terra superiori a 10,00 mt, idonea schermatura con alberi di alto fusto nelle essenze locali, salvo che detto fronte non risulti già mascherato dagli edifici antistanti. Ai fini della verifica di tali aspetti, il progetto dovrà essere corredato da idoneo fotomontaggio nonché da rilievo strumentale con adeguato numero di sezioni trasversali e longitudinali. Per strutture di minore consistenza, invece, è ammessa un'unica apertura di accesso all'interrato di larghezza non superiore a mt. 4,00.
- i nuovi interventi dovranno avere altezza interna utile non superiore a m. 2,50;
- la relativa soletta di copertura dovrà essere ricoperta di manto erboso di idoneo spessore ovvero - per locali interrati posti in adiacenza ad edifici fuori terra - potrà essere adibita a terrazza.

c) nel sottosuolo delle aree destinate a spazi pubblici possono essere realizzati parcheggi privati purchè venga garantita al Comune la acquisizione della proprietà dell'area destinata alla realizzazione del servizio nonché la proprietà dei relativi manufatti e purché detti parcheggi non ostacolino la funzionalità dell'opera pubblica sovrastante.

CAPITOLO III: DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

Art. 18 Superficie agibile e superficie accessoria

1. Si definisce Superficie Agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.
2. Non ~~fanno parte della~~ sono da ricomprendere nella S.A. ~~ma costituiscono superficie accessoria (S.Acc.), semprechè contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della superficie agibile~~:
   a) ~~i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, ivi compresi i sottotetti non abitabili~~ le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
   b) ~~le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale)~~ i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
   c) i locali ~~per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderie e simili~~ privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
   d) ~~i porticati, le tettoie, i poggioli e le logge~~ i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;
   e) le autorimesse private ~~fuori terra realizzate ai sensi dell'articolo 17~~ interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 17, quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 17, comma 7, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 17, comma 3, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle

quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

3. ~~Sono esclusi dal computo della SA le autorimesse private~~ Costituiscono superficie accessoria (S.Acc.) da non ricomprendere nella S.A., sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:
   a) ~~di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche~~ i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
   b) ~~di cui all'articolo 17, se interrate~~ i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
   c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al comma 2, lettera c);
   d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 17, comma 1, nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 17, comma 7.

~~4. Sono da computare nella superficie agibile degli immobili da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive:~~
   ~~a) gli spazi accessori eccedenti la percentuale di cui al comma 2 ;~~
   ~~b) i locali che abbiano l'altezza minima prescritta dall'articolo 29.~~

~~5. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 centimetri, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie agibile, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.~~

4. Le percentuali indicate al comma 3 possono essere elevate sino al massimo del 50 per cento della S.A. nelle aree interessate da SUA confermati, ove necessario in ragione delle peculiari caratteristiche paesaggistiche degli interventi, delle tipologie edilizie e costruttive ivi previste.

Art. 18 bis Coibentazione termica e acustica degli edifici

1. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 centimetri, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie coperta, delle distanze e dell'altezza, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

Art. 19 Locali interrati

1. Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'articolo 28.
2. Il PUC disciplina la possibilità di realizzare locali interrati, individuando i casi, le zone, le destinazioni d'uso e i relativi parametri.

Art. 20 Superficie netta di vendita

1. Si definisce Superficie Netta di Vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, ~~e~~ servizi e spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è

pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

Art. 21 Volume ~~virtuale~~ geometrico

1. ~~Si definisce volume virtuale, ai fini della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di metri 3,50.~~ Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

Art. 22 Lotto asservibile

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui la normativa d'ambito e/o le schede – norma del PUC attribuiscano all'area un'edificabilità maggiore.
3. Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui vengono espressamente previste e disciplinate dalla normativa d'ambito e/o dalle schede – norma del PUC.
4. La traslazione dell'asservimento preesistente su altra area è consentito solo qualora la nuova area soddisfi gli stessi requisiti dell'area originaria.

Art. 22 bis Aree sature

1. Ai fini dell'applicazione della presente normativa, si definiscono "sature" le aree già asservite sulla base di un indice edificatorio, fondiario o territoriale, uguale o superiore a quello attribuitole dal P.U.C.

Art. 23 Indice di utilizzazione insediativa

1. Si definisce Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.
2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

Art. 24 Superficie asservita

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I..
2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
3. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 della L.R. n. 16/2008 e s.m. nel caso di DIA. Tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

Art. 25 Superficie coperta

1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 18 bis, ~~comma 5,~~ nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 26 Rapporto di copertura

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

Art. 26 bis Incentivazioni e premialità

1. Laddove vengano utilizzate le strategie di cui all'allegata tabella A ai fini del contenimento dei consumi energetici da fonte fossile, gli indici di utilizzazione insediativa, i rapporti di copertura e gli incrementi volumetrici ammessi dal PUC possono essere ulteriormente incrementati delle percentuali indicate nella tabella stessa e, comunque, in misura non superiore al 10%.
2. Nei casi di ampliamento, le percentuali di cui di cui alla tabella A si applicano al volume geometrico dell'edificio preesistente a condizione che le strategie di cui al comma 1 siano poste in atto con riferimento all'intero edificio.
3. Le disposizioni del presente articolo non si applicano per gli immobili che siano stati percorsi dal fuoco nei quindici anni precedenti l'entrata in vigore del PUC.

Art. 27 Distanze

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza è quella intercorrente fra:
   a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
   b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
   c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito ~~dalla vigente normativa statale,~~ dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.
4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 18 bis, ~~comma 5,~~ nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 28 Altezza (H)

1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di 1 metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.
2. ~~Laddove i solai contengano canalizzazioni di impianti tecnologici il relativo spessore è calcolato, ai fini dell'altezza, per una misura convenzionale di 30 centimetri, a prescindere dal loro spessore effettivo~~ Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:
   a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
   b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.
3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Il regolamento edilizio può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.
4. ~~Ai fini della determinazione dell'altezza non si computano gli elementi di cui all'articolo 18, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.~~

Art. 29 Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive

1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza, o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. ~~Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 metri, riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.~~
2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.
3. Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – ~~è fissata in~~ non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.
4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

Art. 30 Linea di gronda

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

Art. 31 Numero dei piani

1. Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

Art. 32 Locali tecnici

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

Art. 33 Sagoma

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

Art. 34 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

1. Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:
   a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
   b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;
   c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

Art. 35 Termini specifici del PUC

1 **-"Aree progetto AP"**

1.1 Le porzioni di territorio alle quali il PUC assegna interventi di riqualificazione non marginali dello stato dei luoghi sono articolate in differenti "aree progetto".
Per esse il PUC detta prescrizioni atte a definire gli obiettivi delle operazioni edilizie ed urbanistiche in esse consentite e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

1.2 La complessità delle operazioni prevista dal PUC richiede prescrizioni di livello differenziato tra le diverse aree progetto.

2 - **Schede norma delle singole "aree progetto AP"**

2.1 Il PUC detta regole calibrate sulle specifiche situazioni delle diverse aree progetto, mediante schede contenenti i parametri urbanistici quantitativi e morfologici da osservare per l'attuazione.

3 - **Zone di concentrazione volumetrica (Z C V)**

3.1 Le zone, individuate negli schemi progettuali delle "aree progetto", dove è prescritta la concentrazione dei volumi di nuova edificazione sono definite zone di concentrazione volumetrica (Z C V).

3.2 La zone di concentrazione volumetrica non corrispondono alla proiezione a terra degli edifici rappresentati nella soluzione progettuale prevista per le singole "aree progetto" ma costituiscono un ambito più vasto di quello dei sedimi dei fabbricati ipotizzati.

4 - **Aree pubbliche di cessione**

4.1 Sono le aree destinate, nelle soluzioni progettuali previste per le singole "aree progetto", a verde, interesse comune, istruzione, viabilità e parcheggi; le stesse costituiscono urbanizzazioni di diretta pertinenza degli insediamenti previsti nelle aree progetto e in quanto tali devono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione ovvero vincolate ad uso pubblico.

4.2 Su tali aree non viene apposto alcun vincolo preordinato all'esproprio, in quanto la cessione delle stesse costituisce condizione per la realizzazione dell'intervento su iniziativa del privato proprietario.

5 **- Percorso pedonale**

5.1 I tracciati dei percorsi pedonali, previsti negli elaborati del PUC, sono indicativi. Restano vincolanti i punti di partenza e di arrivo di detti tracciati.

Art. 36 Aree progetto AP

1 descrizione

Nella tavola "Ambiti e distretti", all'interno di alcuni ambiti, sono evidenziate le "aree progetto AP". All'interno del centro urbano sono state individuate aree dove, a causa dello stato di particolare degrado edilizio ed urbanistico, l'intervento progettuale non può limitarsi al singolo edificio, ma necessita di un ambito più ampio che coinvolga una pluralità di edifici, di strade e di spazi aperti. Gli interventi progettuali sono rivolti a "reimpaginare" il tessuto urbano attraverso la demolizione dei vecchi edifici e la realizzazione di edifici nuovi, il ridisegno dei tracciati viari e degli spazi aperti.

2 le schede-norma

Una sigla numerica posta sulla tavole citata al punto precedente rimanda ad una scheda norma contenente:
i parametri dimensionali urbanistici

- le destinazioni d'uso ammissibili (prescrittivo)
- l'indice di utilizzazione insediativa (prescrittivo)
- il volume complessivo realizzabile (~~non~~ prescrittivo)
- la superficie complessiva dell'area (non prescrittivo)
- le altezze degli edifici (prescrittivo)
- le aree pubbliche e/o a standard (prescrittivo)
- la superficie agibile massima (prescrittivo)
- la superficie agibile massima indicata in percentuale (prescrittivo)

Gli schemi grafici che esprimono i principi insediativi del progetto sono:
- planimetria dello stato di fatto con evidenziati il perimetro dell'area progetto e gli eventuali edifici da demolire (prescrittivo)
- planimetria di progetto con evidenziate le zone di concentrazione volumetrica privata (ZCV), le aree pubbliche, il disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclabili, le regole morfologiche quali gli allineamenti obbligatori; la direzione di giacitura degli edifici (prescrittivo)
- planovolumetrico di progetto (non prescrittivo)

3 modalità di attuazione

Le prescrizioni delle schede-norma relative alle aree progetto si attuano mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area progetto, salvo ~~quando espressamente richiesta la redazione di PUO~~ quanto diversamente indicato nella singola scheda. L'edificabilità definita nella scheda-norma si intende riferita all'intera area progetto, per cui ogni mq di superficie agibile (S.A.) è comprensivo dell'indice di utilizzazione insediativa medio (riferito alle diverse destinazioni d'uso) nonché (salvo diverse indicazioni contenute nelle scheda-norma) comprensivo della S.A. degli edifici esistenti da conservare.
Nelle more dell'approvazione dei progetti di trasformazione previsti dalle schede-norma, in assenza di diverse indicazioni contenute nelle schede stesse, sono consentiti soltanto:

- sugli edifici esistenti previsti in demolizione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- sugli edifici esistenti da mantenere, interventi fino alla ristrutturazione edilizia;
- sulle aree esterne, interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria.

4 possibilità di modificazioni dei perimetri delle AP

Sempre per ovviare ad eventuali imprecisioni di cui al punto precedente in sede di PUO la perimetrazione dell'area progetto può subire aggiustamenti all'interno di una fascia di 5 metri e senza che ciò costituisca ragione di Variante alle previsioni di PUC, restando inalterati i parametri urbanistici generali e le indicazioni morfo-tipologiche del progetto contenute nella relativa scheda-norma.

5 possibilità di soluzioni progettuali alternative

Sulla base di giustificate motivazioni, gli assetti fisico-morfologici individuati nelle schede norma possono essere modificati senza che ciò costituisca ragione di Variante alle previsioni del PUC. Possono essere proposte soluzioni progettuali diverse nel rispetto degli indici e dei rapporti delle aree pubbliche di cessione, sottoponendo, nel caso di obbligo di PUO, il giudizio sul progetto alternativo ad una valutazione ~~del Consiglio~~ dell'Organo Comunale competente all'adozione del PUO o sostituendo con la redazione di PUO, nel caso di intervento condizionato al solo permesso di costruire convenzionato. Le proposte alternative possono modificare esclusivamente gli assetti morfo-tipologici del progetto, nonché la localizzazione delle zone di concentrazione volumetrica, ove non diversamente precisato. Rimane invece obbligatoria l'osservanza degli obiettivi del progetto oltreché dei parametri urbanistici definiti nella scheda-norma, fatti salvi – in caso di attuazione mediante PUO - i margini di flessibilità di cui all'art. 53 della L.R. n. 36/1997 e s.m..

Art. 37 Potere sostitutivo del comune in caso di inerzia dei privati

1. I piani attuativi di iniziativa privata si configurano come PUO

2. Essi dovranno essere corredati di schema di convenzione che definisca gli obblighi a carico dei privati, con particolare riferimento:
- ai vincoli di destinazione degli edifici e delle aree;

- alla cessione di aree al Comune;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria secondo il contenuto delle schede;
- alle modalità di gestione delle aree private gravate da servitù di uso pubblico;
- ai vincoli di utilizzazione delle aree private con destinazioni d'interesse pubblico;
- alle garanzie finanziarie per l'attuazione degli impegni di cui sopra.

3. Nel caso di inerzia dei privati l'attuazione delle previsioni di cui alle aree progetto – anche laddove non sia prevista la redazione di PUO - potrà avere luogo mediante la redazione di appositi PUO di iniziativa pubblica.

TITOLO II

LE PRESCRIZIONI DEL PUC

CAPITOLO I: DESTINAZIONI D'USO

Art. 38 Classi e sottoclassi

Ogni uso è ricondotto a una sottoclasse di destinazione a sua volta inquadrabile in una classe di destinazione fondamentale; il PUC indica negli Ambiti e Sub – Ambiti e nelle schede-norma le classi e, ove necessarie, le sottoclassi di destinazione d'uso ammesse o compatibili ed eventualmente quelle espressamente vietate.

a) La classe di destinazione fondamentale viene utilizzata per la verifica della conformità delle istanze, comprese quelle di mutamento delle destinazioni d'uso.
b) I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono ammessi quando la destinazione è ammessa dalla normativa d'Ambito e Sub – Ambito o dalla pertinente scheda-norma.
c) Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, ancorché senza opere edilizie che comportino la sostituzione di una destinazione ammessa con altra vietata dalla normativa d'Ambito e Sub – Ambito o dalla pertinente scheda-norma.

Art. 39 Definizioni

Il Piano stabilisce le seguenti classi di destinazione d'uso fondamentali:

- residenziale
- turistico ricettiva
- commerciale direzionale
- produttiva
- agricola

Per ogni classe il PUC definisce le seguenti sottoclassi:

39.1 residenziale
comprende le seguenti sottoclassi
39.1.1 alloggi familiari
39.1.2 residenze collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni
39.1.3 ~~residenze sociali~~ edilizia residenziale sociale (ERS) e convenzionata
Nelle sottoclassi sopra indicate rientrano:
pubblici esercizi; esercizi commerciali di vicinato; piccole attività artigianali compatibili con la residenza; agenzie di istituti di credito aperte al pubblico; uffici e studi professionali; sedi di associazioni e circoli culturali; scuole private; autorimesse e parcheggi ~~pertinenziali~~.

39.2turistico-ricettive e balneari (definite ai sensi della LR 2/2008)
comprende le seguenti sottoclassi
39.2.1 alberghi
39.2.2 residenze turistiche alberghiere
39.2.3 residenze d'epoca
39.2.4 locande
39.2.5 alberghi diffusi
39.2.6 villaggi turistici
39.2.7 campeggi
39.2.8 case per ferie
39.2.9 ostelli per la gioventù
39.2.10 affittacamere
39.2.11 bed&breakfast
39.2.12 case e appartamenti per vacanze
39.2.13 appartamenti ammobiliati ad uso turistico
39.2.14 rifugi alpini e escursionistici
39.2.15 aree di sosta
39.2.16 mini aree di sosta
39.2.17 agriturismo
39.2.18 stabilimenti balneari

39.2.19 spiagge libere attrezzate
39.2.20 spiagge libere
39.2.21 spiagge asservite
39.2.22 centri di immersione e di addestramento subacqueo

39.3 commerciale-direzionale
comprende le seguenti sottoclassi
39.3.1 esercizi commerciali di vicinato, centri di telefonia in sede fissa
39.3.2 medie strutture di vendita
39.3.3 distretti commerciali tematici, centri commerciali e parchi commerciali, grandi strutture di vendita
39.3.4 mercati, fiere e manifestazioni commerciali
39.3.5 commercio all'ingrosso
39.3.6 uffici e servizi privati e pubblici
Nella sottoclasse 39.3.6 rientrano:
uffici (bancari, assicurativi, agenzie, studi professionali), sedi di partiti, sedi sindacali, associazioni varie, palestre, scuole private e simili, discoteche, sale da gioco e simili.
39.3.7 edicole e chioschi
39.3.8 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

39.4 produttiva
comprende le seguenti sottoclassi
39.4.1 piccola industria e artigianato
39.4.2 laboratori di ricerca
39.4.3 terziario avanzato: attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica e di impiantistica.
39.4.4 industria di medie e grandi dimensioni e attività di assemblaggio di elementi industriali
39.4.5 depositi petroliferi
39.4.6 corrieri, spedizionieri e autotrasportatori~~, logistica retroportuale~~
39.4.6.bis logistica retroportuale
39.4.7 attività di rottamazione
39.4.8 depositi rinfuse
39.4.9 attività di cava
39.4.10 attività portuali
39.4.11 discariche ed impianti assimilabili
Nelle sottoclassi indicate rientrano:
uffici e servizi legati alle attività produttive; abitazione del custode e del proprietario o del direttore; attrezzature sociali a servizio delle attività produttive (mense, pubblici esercizi, locali ricreativi), parco rimessaggio autoveicoli da trasporto, e destinazione a queste assimilabili. Il richiedente, mediante apposito atto di asservimento impegnativo per se e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, dovrà vincolare le suddette abitazioni come pertinenza esclusiva delle unità immobiliari in cui hanno sede le attività produttive. Le unità immobiliari destinate ad abitazioni pertinenziali (la cui S.A. non dovrà essere superiore al 30% della complessiva S.A. destinata all'attività produttiva) non potranno essere alienate separatamente dalle unità produttive di cui costituiscono pertinenza e potranno essere cedute in uso esclusivamente a persone aventi i requisiti di custode, proprietario o direttore delle unità immobiliari in cui hanno sede le relative attività produttive.
In tutto il territorio comunale è vietato (fatti salvi i casi in cui sia espressamente previsto dalle presenti norme) l'insediamento:
- di nuove industrie classificate insalubri di 1° classe, nuovi depositi ed impianti petroliferi e petrolchimici (tranne che nel sub-ambito 9.3) oltre agli esistenti;
- di nuove attività che possano incrementare l'attuale rischio di incidente rilevante.

39.5 agricola
comprende le seguenti sottoclassi:
39.5.1 produttiva agricola
39.5.2. serricola
39.5.3 agricola non a titolo principale
39.5.4 attività legate alla silvicoltura e alla zootecnia
39.5.5 trasformazione del prodotto agricolo e commercializzazione diretta
39.5.6 presidio ambientale
Nelle sottoclassi indicate rientrano inoltre:
la residenza del proprietario/conduttore e le attività agrituristiche.

CAPITOLO II: ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 40 Strumenti tecnici di attuazione ed elaborati propedeutici

1 Il PUC è posto in esecuzione mediante gli strumenti e le procedure previste a tale scopo dalla Legislazione Regionale Vigente e dalle presenti Norme di Conformità ~~e Congruenza~~, nel rispetto della Pianificazione Sovraordinata.
In particolare, il PUC può essere attuato – secondo quanto indicato nelle presenti Norme e nelle schede-norma – mediante:

- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato (art. 49, L.R. n. 36/1997);
- P.U.O. (art. 50, L.R. n. 36/1997).

2 Ove specificato nella normativa d'Ambito, o Sub-Ambito, i Progetti Urbanistici Operativi possono essere assoggettati alla preventiva predisposizione ~~di~~ dei seguenti elaborati propedeutici:

- Studio Organico di Insieme (SOI) esteso a comprendere l'intero contesto territoriale di riferimento in funzione della specificità dell'intervento teso a verificare l'ammissibilità paesistica dello stesso.
- Schema di Assetto Urbanistico (SAU) esteso al territorio urbanisticamente connesso all'intervento tendente a definire il disegno infrastrutturale definito dell'intera area, l'individuazione delle aree di concentrazione volumetrica, l'eventuale suddivisione in comparti funzionali, le condizioni di intervento, l'inviluppo volumetrico delle costruzioni, il coordinamento funzionale con il territorio cui l'area è inserita.

3 ~~Restano comunque salvi~~ Sono confermate le previsioni e le prescrizioni degli SUA~~, già approvati~~ e degli SAU vigenti all'atto di adozione del progetto ~~preliminare~~ definitivo di PUC~~, o adottati e inviati agli organi di controllo fermo restando l'applicabilità delle sopravvenute Norme di PUC ove difformi~~ ed espressamente richiamati nell'ambito delle presenti norme (aree **PP**). Gli altri SUA e SAU vigenti, se non espressamente richiamati nelle presenti norme, devono invece intendersi superati in quanto già completamente attuati ovvero non attuati al relativo termine di scadenza.

CAPITOLO III DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 41 Edilizia residenziale sociale

1. Il Comune di Vado Ligure, in qualità di Comune ad alta problematicità abitativa ha redatto il Programma del Social Housing, insieme ai Comuni di Savona e Quiliano per l'Ambito Savonese, all'interno del quale ha individuato tre specifici interventi compresi nel PUC.

2 Il PUC, ai sensi della L.R. 38/2007 individua il fabbisogno residenziale e in particolare per l'edilizia residenziale sociale.

3. Per ciascun intervento di ~~edilizia residenziale~~ ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione di dimensione superiore a mq. 850 di S.A. residenziale (ivi compresi quelli previsti dalle schede-norma delle aree progetto AP) deve essere destinata ad edilizia residenziale ~~sociale~~ pubblica (ERP) una ~~percentuale pari~~ quota non inferiore al 10 % della S.A. totale residenziale. Tale quota, ai sensi dell'art. 18, comma 2, lett. g), deve intendersi aggiuntiva rispetto alla massima S.A. realizzabile.

5. Le aree che ospitano edilizia residenziale sociale possono essere trasformate in aree a servizi (sp) senza che ciò comporti variante o aggiornamento del P.U.C..

6. Non sono assoggettati alla riserva di ERP di cui al comma 3:
   - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli di sostituzione edilizia;
   - gli SUA/PUO o Accordi di programma per i quali sia stata presentata formale istanza di approvazione prima della data di entrata in vigore del PQR 2008-2011;
   - gli interventi di ERS e quelli di cui all'art. 39, comma 1 e comma 3 della L.R. n. 16/2008 e s.m. ed i..

ART. 42 Aree a servizi (sp)

1. Gli ampliamenti e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico sono consentiti fino ad un incremento massimo del 50 % della S.A. esistente. Per incrementi superiori deve essere studiato il corretto inserimento nel contesto attraverso uno S.O.I. (Studio Organico d'Insieme).

2. L'indicazione di un'area a servizi vincola l'area a standard ma non vincola la tipologia del servizio.

3. Le aree a servizi possono essere trasformate in aree per edilizia residenziale sociale senza che ciò comporti variante o aggiornamento del P.U.C., a condizione che vengano reperite all'interno dello stesso ambito di PUC le stesse quantità di aree a servizi.

4. Sugli edifici esistenti in contrasto con la destinazione dell'area sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

5. Gli interventi di nuova costruzione e trasformazione territoriale (art. 13) nonché quelli di ristrutturazione urbanistica (art. 14) sono ammessi solo per interventi pubblici o di interesse pubblico, secondo i parametri definiti nei relativi progetti approvati dagli enti competenti.

ART. 42 bis Cimiteri per animali (L.R. 23/2000 e s.m.i.)

1. Al fine di consentire a quanti hanno curato il proprio animale di affezione nel corso della sua vita di avere la possibilità di mantenere un legame affettivo con l'animale posseduto, i servizi competenti della ASL ed il Comune possono autorizzare associazioni o privati a destinare, in ottemperanza alla normativa in materia cimiteriale, appezzamenti di terreno recintati a cimiteri per animali.

2. Le strutture cimiteriali sono gestite nel rispetto delle norme igieniche previste dal decreto legislativo 14 dicembre 1992, n. 508 e l'individuazione dei siti deve essere effettuata tenuto conto del rischio di inquinamenti alle falde freatiche.

3. Alla destinazione ad altro uso di un terreno adibito a cimitero per animali si applica la normativa sulla dismissione dei cimiteri.

ART. 43 Alberghi

1. Il piano rimanda al censimento delle strutture ricettive ad alla relativa disciplina urbanistica – alberghiera, allegata al PUC, ai sensi della LR 1/2008.

ART. 44 Insediamenti commerciali

1. Il PUC, in coerenza con quanto indicato nel Piano commerciale comunale e secondo le disposizioni della legge regionale n. 1/2007, definisce la possibilità di insediamento delle strutture di vendita al dettaglio per ciascun sub-ambito di conservazione e riqualificazione, ed in particolare rispetto alle seguenti distinzioni:

- esercizi di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita;

sia di tipo alimentare che di tipo non alimentare

2. L'apertura, a qualsiasi titolo di Medie Strutture di Vendita o di Grandi Strutture di Vendita del settore alimentare o del settore non alimentare, è condizionata alla contestuale previsione, a carico del soggetto attuatore, di spazi pubblici o di uso pubblico destinati a parcheggio, verde e servizi di interesse comune (eventualmente monetizzabili, laddove ricorrano le condizioni di cui al punto 8 della Circolare della Regione Liguria n. 59132 del 17.05.1995, secondo le indicazioni ivi riportate) nonché di parcheggi pertinenziali per la clientela, nelle misure e con i criteri indicati al paragrafo 9 della deliberazione di Consiglio Regionale n. 18 del 08/05/2007 ovvero negli eventuali successivi provvedimenti regionali.

3. L'attività di commercio al dettaglio nella forma di esercizio di vicinato (ove consentita dalla normativa delle aree e dei subambiti interessati) è ammessa, fatto salvo l'utilizzo di unità immobiliari attualmente esistenti con categoria catastale "C1" e già destinate in precedenza a tale uso, con l'osservanza delle seguenti condizioni:

- Settore alimentare
  a) con superficie di vendita pari o inferiore a mq. 100, nel Centro Storico Commerciale stabilito nell'Ambito 1 – subambito 1.3 limitatamente alla porzione compresa tra il torrente Segno e Via Ferraris, Ambito 4 – San Genesio in tutta la sua estensione, Ambito 6 – Bossarino limitatamente al subambito 6.1 e AP n. 3;
  b) con superfici di vendita non superiore a mq. 150, nelle aree CR - R – CD – Tpa – RE – AP n. 2 – AP n. 14, nelle aree PP dei subambiti 2.1 - 2.2 - 9.2 - 10.2, nelle aree I dei subambiti 3.3 - 6.2;
- Settore non alimentare
  a) con superfici di vendita non superiore a mq. 150, nelle aree CR – R – CD – Tpa – RE - AP n. 2 – AP n. 3 – AP n. 14, nelle aree PP dei subambiti 2.1 - 2.2 - 9.2 - 10.2, nelle aree I dei subambiti 3.3 - 6.2.

4. L'apertura di medie strutture di vendita (ove consentita dalla normativa delle aree e dei subambiti interessati) è ammessa, fatto salvo l'utilizzo di unità immobiliari attualmente esistenti con categoria catastale "C1" e già destinate in precedenza a tale uso, in congruenza con le seguenti indicazioni:

- Settore alimentare
  a) con superficie di vendita compresa tra mq. 101 e mq. 151, nel Centro Storico Commerciale stabilito nell'Ambito 1 – subambito 1.3 limitatamente alla porzione compresa tra il torrente Segno e Via Ferraris, Ambito 4 – San Genesio in tutta la sua estensione, Ambito 6 – Bossarino limitatamente al subambito 6.1 e AP n. 3;
  b) con superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 1000, nelle aree R – CD - AP n. 2 – AP n. 14, nelle aree PP dei subambiti 2.1 - 2.2 - 9.2 - 10.2, nelle aree I dei subambiti 3.3 - 6.2.
- Settore non alimentare
  a) con superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 600, nel Centro Storico Commerciale stabilito nell'Ambito 1 – subambito 1.3 limitatamente alla porzione compresa tra il torrente Segno e Via Ferraris, Ambito 4 – San Genesio in tutta la sua estensione, Ambito 6 – Bossarino limitatamente al subambito 6.1 e AP n. 3,
  b) con superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 1000, nelle aree R – CD - AP n. 2 - AP n. 3 – AP n. 14, nelle aree PP dei subambiti 2.1 - 2.2 - 9.2 - 10.2, nelle aree I dei subambiti 3.3 - 6.2.

5. Le aree private (ambito A dello SUA vigente) comprese nel subambito 1.1 sono assoggettate alle stesse disposizioni previste dai precedenti commi 3 e 4 per le aree R.

6. In deroga a quanto specificato ai commi precedenti, in attuazione delle disposizioni di cui alla D.C.R. n. 27/2009 recante criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione carburanti stradali, è sempre ammessa l'apertura di esercizi di vicinato del settore alimentare e non alimentare quale attività collaterale agli impianti stradali di distribuzione di carburanti.

7. L'apertura a qualsiasi titolo di grandi strutture di vendita è ammessa unicamente nelle aree urbanistiche CD (con esclusione del subambito 6.1) nonché nel subambito 3.2.

8. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 38 della Legge Regionale 2 gennaio 2007, n. 1 e s.m. in tema di commercio all'ingrosso ed al dettaglio.

9. Sono altresì fatte salve le eventuali diverse disposizioni dettate dal Piano Commerciale Comunale e/o dagli indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica stabiliti dalla Regione Liguria ai sensi della L.R. n. 1/2007 e s.m., le quali prevalgono sulle disposizioni del PUC anche se approvate o modificate successivamente all'entrata in vigore di quest'ultimo.

10. Nelle aree prevalentemente residenziali o agricole (CR, R, RE, Apa e Tpa), nelle aree progetto 1, 2, 4, 5, 6, 10, 12, 13, 14, nei subambiti 1.2, 1.3, 1.4, 1.7. 2.1, 8.2 e 8.3 nonché nelle aree produttive portuali è fatto divieto di apertura di nuove attività di commercio all'ingrosso. Per le attività di commercio all'ingrosso esistenti, al momento dell'adozione del PUC preliminare, e per gli edifici con destinazione di commercio all'ingrosso secondo le norme urbanistiche attuali ed al momento non specificatamente destinati a questo uso ricadenti nelle aree di cui al presente comma non è consentito:

a) aumentare l'attuale superficie agibile autorizzata;
b) frazionare la superficie agibile per l'apertura di esercizi commerciali al dettaglio, fatte salve le unità immobiliari ricadenti nel sub-ambito 1.5, area "CD";

Sono invece consentiti, nel rispetto di quanto sopra:

c) interventi di ristrutturazione senza aumento di superficie agibile autorizzata;
d) adeguamento alle leggi eventualmente sopraggiunte.

11. Nelle aree produttive "I" e nelle aree progetto 3 e 7 è consentita l'apertura di nuova attività di commercio all'ingrosso e l'adeguamento e/o l'accorpamento di attività esistente alla data di adozione della presente variante, a condizione che la superficie di solaio interessata all'attività non risulti inferiore a mq 150, che sia garantita idonea accessibilità, e siano previste aree per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al trasporto delle merci in misura non inferiore a mq 200, per superficie di solaio della struttura compresa tra mq 150 e 600 e a mq 500 per superficie di solaio oltre mq 601; la conformazione planimetrica dell'area dovrà essere tale da poter inscrivere al suo interno un rettangolo di mt 20 x 10.

Art. 45 Verande

1 ~~Ad eccezione delle aree CR, è~~ E' sempre ammessa la realizzazione di verande mediante chiusura di balconi, logge e terrazzi con pareti vetrate. La realizzazione delle verande é consentita limitatamente ai fronti non prospettanti su spazi pubblici e previa presentazione di progetto unitario, approvato dall'assemblea condominiale, esteso all'intero fronte del fabbricato. In caso di intervento singolo, il predetto progetto unitario sarà vincolante per gli interventi successivi.

2 La superficie delle verande non potrà superare i 10 mq per ogni unità immobiliare e, qualora dette verande non siano estese all'intero balcone, loggia o terrazzo, la parte aperta di questi non potrà essere inferiore a 3 mq. La superficie finestrata delle verande non può essere inferiore ad 1/8 della sommatoria delle superfici nette delle verande stesse e dei vani che su di esse si affacciano.

3 Balconi, logge e verande non devono perdere la caratteristica di superfici accessorie non abitabili. Le verande aventi caratteristiche di cui sopra, dovendo essere ~~considerate superfici non residenziali e~~ realizzate con finalità di isolamento termico e/o di protezione dagli agenti atmosferici, ~~non concorreranno al calcolo della Superficie agibile~~ potranno essere realizzate in deroga all'IUI ed in aggiunta agli ampliamenti volumetrici consentiti dalle presenti Norme.

4 Le verande non possono essere realizzate su terrazzi di copertura che si estendono sull'intera area di un edificio ove non esistano vani residenziali allo stesso livello.

Art. 46 Spazi aperti

1 La realizzazione di nuovi spazi aperti pubblici o privati e la riqualificazione di quelli esistenti deve comportare una impermeabilizzazione del suolo limitata alla stretta necessità dell'attività cui è riferito l'intervento.

2 La sistemazione a verde degli spazi aperti in contesto urbano dovrà avvenire considerando anche, per quanto possibile, la loro potenzialità in termini di controllo ambientale del microclima attraverso la messa a dimora di un impianto vegetazionale che consenta di rispondere alla domanda di raffrescamento e riscaldamento ovvero, di controllo di flussi di vento limitandone la velocità e deviandone il percorso ovvero, di riduzione, pur solo psicologica, dell'inquinamento acustico.

3 La sistemazione a parcheggio di spazi aperti dovrà, oltre a rispondere ai fabbisogni per i quali detta sistemazione è prevista, essere caratterizzata da studiati elementi di arredo, pavimentazione idonea, preferibilmente permeabile, con vegetazione tale da ombreggiare i veicoli e occultarne la vista.

4 Negli spazi aperti destinati al verde, agli impianti sportivi e al parcheggio, dovranno essere razionalmente inseriti contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani nel rispetto del piano gestionale comunale per la raccolta.

5 Ogni intervento di nuova realizzazione, recupero o riqualificazione di verde pubblico e privato deve sottostare alle prescrizioni della specifica disciplina del "Regolamento Comunale del verde pubblico e privato". La scelta delle essenze da porre a dimora deve evitare l'introduzione di specie inadatte al climax ed invadenti.

6 ~~In assenza di specifica autorizzazione è vietato abbattere o danneggiare la chioma, il tronco e/o le radici degli alberi per i quali:~~ Ogni intervento comportante l'abbattimento di piante, sia su suolo pubblico che privato, deve sottostare alle specifiche prescrizioni della disciplina del vigente "Regolamento Comunale del verde pubblico e privato.

~~a) il fusto, ad una altezza di mt. 1,50 dal suolo presenti un diametro >/= cm 25 ovvero, in caso di più tronchi che partono da un medesimo ceppo, almeno uno di essi, sempre ad una altezza di mt. 1,50 dal suolo, presenti un diametro >/= cm 20.~~

~~b) Trattasi di alberi appartenenti alle seguenti specie: leccio, tasso, corbezzolo, pino domestico, arancio amaro aventi diametro, ad un' altezza di mt. 1,50 da terra >/= 15 cm, nonché di palme di qualsiasi specie con altezza dello stipite > di mt. 1,00.~~

~~7 L'abbattimento di alberi o loro parti per esigenza dettata da motivi di incolumità pubblica e danni imminenti a persone e cose può aver luogo sotto la personale responsabilità del proprietario che, entro 10 gg. dell'avvenuto abbattimento, lo segnala agli uffici comunali competenti, con relazione e documentazione fotografica comprovante l'effettiva situazione di particolare gravità.~~

~~8 L'abbattimento di alberi di cui ai punti precedenti comporta al proprietario la messa a dimora di un numero di piante di equivalente valore ornamentale compatibile con il sito.~~

~~9~~ 8 La nuova sistemazione di spazi aperti o il recupero di quelli esistenti pertinenti le costruzioni, dovrà prevedere la regimazione delle acque superficiali dell'intero spazio aperto oggetto dell'intervento, ed essere adeguata al terreno circostante evitando alterazioni pregiudizievoli gli obbiettivi di PUC, siano essi di carattere urbano, urbano infrastrutturale, extraurbano, ambientale e paesaggistico.

10 L'assetto generale del verde e degli spazi aperti è definito dalle tavole 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 e 5.5 della Struttura del Piano le quali, fino all'approvazione di atti pianificatori di maggior dettaglio, assumono valore prescrittivo.

Art. 47 Dehors, chioschi, tettoie ed edicole

1 Sulle aree pubbliche nonché in tutti gli Ambiti, Sub Ambiti ed aree in cui è consentita la destinazione d'uso commerciale è ammessa, mediante singolo titolo abilitativo edilizio e nel rispetto degli atti di pianificazione commerciale, la realizzazione dei manufatti di ridotte dimensioni riconducibili al seguente elenco:

a) dehors aperti o chiusi da tamponamenti e copertura ad uso dei pubblici esercizi;
b) chioschi per la somministrazione di bevande e di alimenti;
c) edicole per la rivendita di giornali.

2 Le strutture di cui alle precedenti lettere a) e b) non possono superare la superficie coperta di mq. 50 per ciascun impianto realizzato, mentre quelle di cui alla precedente lett. c) non possono superare la superficie coperta di mq. 17 per ciascun impianto realizzato; per tutti tali manufatti va rispettata l'altezza massima di m. 3,50.

3 La realizzazione di tali dehors chiusi da tamponamenti e copertura e chioschi non è soggetta all'osservanza degli indici di utilizzazione insediativa prescritti dal PUC per gli Ambiti interessati.

Le stesse strutture, se realizzate ~~nei Sub Ambiti~~ nelle aree CR, non devono superare l'indice di utilizzazione insediativa pari al 50% della densità fondiaria media di Sub ambito e, in nessun caso, 1,4 mq/mq.

5 La realizzazione dei manufatti di cui ai precedenti commi è consentita nel rispetto della seguente disciplina:
a) struttura portante: dovrà essere realizzata in legno o in profili metallici verniciati, con sezione ridotta al minimo necessario; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'intorno; la struttura portante dovrà essere ancorata al suolo, e/o alle pareti degli edifici, con ganci ed attacchi amovibili e/o con tiranti di acciaio o altro materiale resistente; è vietato l'uso di profili in alluminio anodizzato in colore "grigio metallico"; per le aree CR è comunque preferibile la finitura "brunita";
b) tamponamento perimetrale esterno: per i chioschi e le edicole dovrà essere realizzato con pannelli opachi e/o trasparenti in armonia con i profilati e con il contesto urbano; per i dehors dovrà essere realizzato mediante pannelli in materiale trasparente (plexiglas, lastre di policarbonato trasparente o vetro infrangibile) ovvero mediante fioriere; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo alle tipologie esistenti all'intorno;
c) copertura: dovrà essere realizzata in tessuto impermeabilizzato o tela plastificata di colore naturale (o altro colore da campionarsi), pannelli in lastre di plexiglas, policarbonato trasparente, vetro infrangibile o pannelli opachi; l'uso di materiali o colori alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'intorno; dovrà comunque essere regimentata la regolare raccolta delle acque piovane, nonché la loro canalizzazione e deflusso;
d) i chioschi, le edicole e i dehors non devono comportare compromissioni per l'identificazione di manufatti architettonici di particolare pregio, singoli e di insieme, e devono garantire una corretta lettura dei loro rapporti con il contesto d'ambito, fermo restando che nelle vie porticate è vietato realizzare chioschi e dehors chiusi da tamponamenti e copertura; in tali vie è consentito realizzare soltanto paratie frangivento in materiale trasparente, tralicci metallici o lignei verniciati per rampicanti con una altezza non superiore a cm 210, preferibilmente collocati tra i fornici dei portici parallelamente alla strada;
e) i chioschi, le edicole e i dehors chiusi da tamponamenti e copertura, realizzati entro le aree pubbliche delle quali è autorizzata l'occupazione, non devono costituire intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione. In particolare, per i dehors si applicano le disposizioni del Regolamento comunale in materia approvato con apposita deliberazione consiliare;
f) per la realizzazione di tali manufatti deve essere preventivamente acquisito il parere del Comando di Polizia Municipale.
6 In tutti gli Ambiti, Sub Ambiti ed aree è ammessa, nel rispetto delle distanze di cui all'art. 16, comma 2 e delle pertinenti disposizioni del Regolamento Edilizio comunale, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse nelle aree di intervento, la realizzazione di tettoie aperte per parcheggio, ricovero animali, legna da ardere, attrezzature agricole, ecc., con rapporto di copertura non superiore al 50% dell'area disponibile e superficie massima non superiore a mq. 20 per ogni singolo proprietario. La realizzazione di tali tettoie non è soggetta all'osservanza degli indici di utilizzazione insediativa prescritti dal PUC per gli Ambiti, Sub Ambiti ed aree interessati.

Art. 48 ~~Parcheggi di pertinenza~~ Impianti di distribuzione dell'energia elettrica ed impianti di teleradiocomunicazione

1. ~~Fatto salvo quanto diversamente specificato nelle norme di ambito, gli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico, sostituzione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono soggetti al reperimento di parcheggi privati nella misura di cui all'art. 17, comma 1~~ Le cabine elettriche possono essere realizzate senza alcun vincolo o restrizione, fatta eccezione per le distanze di cui all'art. 16, in tutto il territorio comunale ed anche nelle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale ex D.M. 1404/1968, giusta la Circolare Ministeriale 5980 del 30.12.1970.

2. ~~I parcheggi privati a servizio degli insediamenti produttivi e i piazzali di servizio di piccoli insediamenti produttivi devono essere progettati in modo da poter accogliere anche occasionalmente mezzi pesanti~~ Gli impianti di teleradiocomunicazione sono disciplinati alla variante generale al Piano comunale di organizzazione di tali impianti approvata, ai sensi dell'art. 72 undecies della L.R. n. 18/1999 e s.m., con deliberazione consiliare n. 99 del 29.11.2006.

~~3. Per le sole strutture di vendita al dettaglio con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 150 posti auto deve essere prodotta una verifica di impatto trasportistico.~~

~~4. I parcheggi a servizio dei servizi pubblici e di uso pubblico devono essere facilmente accessibili al pubblico collocati all'esterno delle recinzioni e, ove possibile, rispettare la proporzione di cui all'art. 17, comma 1.~~

~~5. Le percorrenze pedonali massime tra edifici e relativi parcheggi privati sono stabilite come segue:~~
~~- 500 m per la residenza;~~
~~- 50 m per la distribuzione al dettaglio.~~

~~6. La prescrizione di reperire parcheggi privati in relazione ad interventi di ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico non si applica nel caso la percentuale prescritta produca una superficie inferiore ad un posto macchina.~~

Art. 49 Caratteristiche della viabilità

1. Le strade pubbliche e di pubblico transito di nuova realizzazione devono attenersi ai parametri definiti dal Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione e loro ss. mm. e ii..

2. All'interno dei centri storici e delle aree edificate, in presenza di vincoli di carattere fisico, ovvero anche fuori da esse, ove sussistano particolari prescrizioni di carattere paesistico – ambientale o geomorfologico e in caso di migliorie, le caratteristiche suddette possono essere ridotte, previa valutazione di compatibilità e di sicurezza.

3. I marciapiedi devono essere, di norma, larghi m 1.50 e, ove possibile devono essere alberati e larghi m. 2. La superficie di calpestio dei marciapiedi deve essere realizzata in materiali e colorazioni rispettose dell'arredo urbano e diversi dal fondo stradale.

4. In caso di presenza di particolari vincoli, ove non sia possibile realizzare tali marciapiedi, è consentita la realizzazione di marciapiedi di larghezza ridotta.

5. Le strade esistenti e di progetto, ove gli spazi a disposizione lo consentano, devono essere dotate di piste ciclabili, atte a favorire soluzioni alternative al traffico privato a motore.

6. Nella progettazione delle strade devono essere previsti appositi spazi per la raccolta dei rifiuti in modo differenziato, piazzole per l'attesa dei mezzi pubblici e per gli altri elementi accessori atti a evitare intralcio alla percorribilità.

7. Le infrastrutture di progetto riportate nelle tavole di PUC in sede di progetto definitivo ed esecutivo potranno avere una migliore e più precisa collocazione del tracciato. Tale tracciato è quindi solo indicativo e non prescrittivo.

11. Le fasce di rispetto delle strade esistenti e di progetto rappresentate negli elaborati di PUC possono essere oggetto di localizzazione di sedi viarie e loro pertinenze ed accessori senza necessità di modifica al Piano, né di attivazione delle procedure di cui al titolo II, capo II, del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i). Le fasce di rispetto sono individuate ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento, ovvero, ove ancora applicabile, del D.M. n. 1404 del 1968, e delle pertinenti previsioni del PUC. Nel caso di fasce di rispetto relative a strade non ancora esistenti e di cui sia prevista la futura realizzazione, la previsione di cui al precedente comma perde automaticamente efficacia trascorsi cinque anni dall'efficacia del PUC, o di sua modifica, che prevede la nuova sede viaria ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9, comma II, del citato T.U. espropriazioni.

12. Le condizioni di fattibilità delle nuove aree da destinare a parcheggio in zone limitrofe e/o adiacenti alla S.S. n. 1 "Aurelia" saranno stabilite dall'ANAS, in sede di rilascio dei nulla osta di competenza.

ART. 50 Delimitazione del centro abitato

1. Il PUC conferma il perimetro di centro abitato già approvato dalla Civica Amministrazione e riportato nelle tavole del PUC medesimo.

2. La delimitazione suddetta ha anche effetti di perimetrazione del centro edificato ai sensi dell'art. 18 della legge n. 865/1971 e di centro abitato ai fini della legge regionale n. 9/1993 e della legge n. 765/1967.

ART. 51 Aree esondabili

1. Per le aree a rischio di esondazione individuate dai Piani di Bacino, valgono le relative norme e le prescrizioni più aggiornate, in attesa di realizzazione degli interventi necessari alla messa in sicurezza del territorio.

ART. 51 bis Fitodepurazione

1. Nei casi in cui sia autorizzabile l'installazione di un sistema di depurazione locale delle acque nere – come avviene nelle aree scarsamente urbanizzate (es. aree agricole) a causa della distanza dal sistema fognario comunale o per altre difficoltà tecniche –, al fine di ridurre ulteriormente la carica batterica ed evitare percolazioni incontrollate, è necessario realizzare, a valle di un sistema primario di sedimentazione (fossa Imhoff), un sistema secondario di **fitodepurazione**, con un bacino poco profondo impermeabilizzato, e successivamente smaltire l'acqua così depurata tramite sub irrigazione o pozzo adsorbente. È possibile utilizzare diversi tipi di tecnologie di depurazione naturale motivando le scelte attraverso una relazione che specifichi una migliore efficacia depurativa e inserimento ecosistemico e paesaggistico.

ART. 51 ter Manufatti temporanei

1. La realizzazione degli interventi previsti dalla L.R. n. 16/2008 e s.m. all'art. 21, comma 1, lettera h) ("*l'installazione di manufatti o l'occupazione di aree per esposizione o deposito di merci o materiali soggetti a concessione amministrativa per esigenze temporanee di utilizzo del suolo pubblico di durata non superiore ad un anno*") e all'art. 21 bis, comma 1, lettera a) ("*l'installazione di manufatti leggeri, diversi da quelli di cantiere, di qualunque genere e destinazione d'uso purché non infissi stabilmente al suolo e finalizzati a soddisfare dimostrate esigenze temporalmente circoscritte di durata non superiore a un anno*") – nel rispetto delle condizioni indicate nei predetti articoli – non è soggetta ai parametri urbanistico-edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal presente PUC, sempreché si tratti di manufatti:

1) "leggeri" e cioè aventi caratteristiche di facile amovibilità in quanto non comportanti per la loro installazione esecuzione di opere in muratura o con altre tecniche che comportino modificazioni permanenti dello stato dei luoghi;
2) destinati, fin dall'origine, a soddisfare obiettive esigenze contingenti e circoscritte nel tempo (massimo un anno), connesse con l'organizzazione di mostre, sagre, mercati, spettacoli, manifestazioni o altri eventi su aree pubbliche ovvero correlate a dimostrate situazioni di emergenza e/o di interesse pubblico, ivi comprese quelle relative al mantenimento dell'occupazione;
3) destinati ad essere immediatamente rimossi al cessare della necessità;
4) compatibili con le destinazioni urbanistiche delle aree interessate, in modo tale da evitare ogni possibile disturbo alla popolazione residente e/o alle altre attività presenti in zona;
5) non contrastanti con i regolamenti comunali e con le norme sovraordinate;
6) realizzati con forme, colori e materiali decorosi ed adeguati ai luoghi nonché con dimensioni strettamente commisurate alle effettive necessità.

TITOLO III

LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPITOLO I SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 52 Organismi elementari

1 Il territorio comunale, preso atto dei tre Organismi Territoriali di P.T.C.P. che lo coinvolgono, coerentemente alle analisi propedeutiche di livello puntuale è suddiviso in cinque Organismi Elementari ognuno dei quali caratterizzato da una differente configurazione geografica, morfologica, antropica.

OE1 - Piana alluvionale compresa tra il tracciato dell'Autostrada dei Fiori a ovest, il torrente Quiliano a nord, la Rada tra il torrente Quiliano e il confine con il Comune di Bergeggi, ad est e il piede del sistema collinare che termina nel promontorio di Bergeggi a sud.

OE2 - La sponda collinare sud dell'organismo territoriale 44 tra l'OE1 e i confini comunali tra Bergeggi e Spotorno

OE3 - La restante parte comunale dell'organismo territoriale 44 tra l'OE1 e il confine comunale con il territorio di Quiliano.

OE4 - Parte comunale dell'organismo territoriale 45: bacino imbrifero del Torrente Segno a monte dell'Autostrada, costituito dal sistema non insediato di Cima dei Corvi dai versanti non insediati del bacino del Torrente Segno e del bacino del Rio Giue, dagli insediamenti collinari di Cunio, Bricco, Carpeneta, Piana, San Bernardo di Segno, Segno e Pessei e di fondo valle di Ponte dell'Isola, via Pertinace e Sant'Ermete.

OE5 - Porzione dell'Organismo Territoriale di PTCP n. 42 tra Monte Cuniassi, Rocca dei Corvi e Bric del Forno.

Art. 53 Ambiti di conservazione e riqualificazione

1 Il PUC, ai sensi dell'art. 27 della LUR 36/97, individua all'interno del territorio comunale, Ambiti di conservazione e riqualificazione, caratterizzati da un assetto fisico-morfologico e funzionale definito, contrassegnati in cartografia dalla sigla Amb seguita da un numero d'ordine come di seguito specificato.

Amb. 1 - Vado Centro
Amb. 2 - Porto Vado
Amb. 3 - Aree produttive e retroportuali di sponda destra Segno
Amb. 4 - San Genesio
Amb. 5 - Aree produttive di sponda sinistra Segno est
Amb. 6 - Bossarino
Amb. 7 - Infrastrutture generali e viarie di Bossarino
Amb. 8 - Valle di Vado
Amb. 9 - Aree produttive di sponda destra Segno ovest
Amb. 10 - S. Ermete
Amb. 11 - Segno
Amb. 12 - Cunio
Amb. 13 - Campo dei Francesi - Rocche Bianche
Amb. 14 - Versante collinare Bric Fornaci – I Tecci
Amb. 15 - Sistema Rocca dei Corvi
Amb. 16 - Cà de Gatti
Amb. 17 - Infrastrutture autostradali

Art.54 Ripartizione degli Ambiti di conservazione e riqualificazione in Sub Ambiti

1 Ogni Ambito è suddiviso in uno o più Sub Ambiti determinati dalla suscettività d'uso, dai caratteri tipologici e dalle prevalenti destinazioni esistenti o assegnate dal PUC. Le norme di conformità definiscono per ogni Sub Ambito: obiettivi, regime di PTCP, categorie di Aree che lo compongono e rimando ai relativi parametri urbanistico edilizi e destinazioni, precisate nell'articolato normativo di cui al presente capitolo, ulteriori prescrizioni e condizioni d'attuazione specifiche.

2 Ogni Sub Ambito è suddiviso a sua volta in Aree con caratteristiche omogenee, come appresso specificato e cartograficamente individuate. Ciascuna area è disciplinata da una norma generale, eventualmente specificata o integrata a livello di sub-ambito.

3 Il PUC individua le seguenti aree:

ME siti emergenti e/o manufatti da conservare, recuperare e riqualificare (art. 57 sez.IX assetto insediativo di P.T.C.P).

CR agglomerati urbani consolidati e loro pertinenze di valore storico ambientale e organismi rurali tradizionali, a prevalente destinazione residenziale, dove sono previsti interventi di riqualificazione urbano – ambientale~~, anche~~ attraverso ~~demolizioni e ricostruzioni e/o completamenti~~ interventi di recupero del ~~tessuto~~ patrimonio edilizio esistente;

R agglomerati urbani di epoca recente, a prevalente destinazione residenziale, dove sono previsti interventi di riqualificazione urbano-ambientale, anche attraverso demolizioni e ricostruzioni e/o completamenti del tessuto esistente;

CD destinati o da destinare prevalentemente ad attività commerciale e/o direzionale;

I destinati o da destinare all'attività produttiva;

Ica destinati o da destinare all'attività di cava;

Idi destinati o da destinare all'attività di discarica;

AP Aree progetto ovvero aree di recupero urbano e ambientale ovvero destinate allo sviluppo attraverso parametri quali-quantitativi definiti da schede progettuali allegate alle presenti norme.

sp1 destinate a servizio pubblico o di uso pubblico confermate o di nuovo impianto: istruzione;

sp2 destinate a servizio pubblico o di uso pubblico confermate o di nuovo impianto: interesse comune;

sp3 destinate a servizio pubblico o di uso pubblico confermate o di nuovo impianto: verde, gioco e sport;

sp4 destinate a servizio pubblico o di uso pubblico confermate o di nuovo impianto: parcheggi;

sp.G destinate a servizi generali, impianti tecnologici, distributori carburanti, confermate o di nuovo impianto;

Apa Aree di produzione agricola: per lo svolgimento effettivo di attività produttive di tipo agricolo, nonché di tipo silvo – pastorale (LUR 36/97 art. 35);

~~**Ag**~~ **Tpa** Territori di presidio ambientale: aree per lo svolgimento ~~effettivo~~ di attività ~~produttive di tipo agricolo, nonché di tipo~~ agro - silvo – pastorali ~~(LUR 36/97 art. 35)~~ nonché di presidio ambientale (LUR 36/97 art. 36) con ridotto I.U.I.;

~~**ag.pa**~~ **RE** aree ~~di presidio ambientale~~ residenziali estensive, scarsamente insediate e da recuperare ~~anche~~ con nuovi interventi per la residenza del nucleo familiare ~~preposto alle funzioni di presidio (LUR 36/97 art. 36)~~;

vr fasce di rispetto ambientale;

ou orti urbani e fasce di rispetto ai nuclei storici collinari, libere o limitatamente insediate da mantenere e consolidare nella loro funzione principale: di connessione dell'abitato o degli elementi caratteristici del territorio;

TNI territori non insediati

ag.fp comprese all'interno di Ambiti non insediati da destinare alla fruizione pubblica delle risorse (LUR 36/97 art. 37 punto 3);

PP corrispondenti agli SUA ed ai progetti confermati.

CAPITOLO II DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Art. 55 Disciplina paesistica di livello puntuale

1 Le norme articolate a livello di aree ed eventualmente specificate a livello di sub-ambito assumono valenza di disciplina paesistica di Livello Puntuale. Costituiscono parte integrante della disciplina paesistica di livello puntuale, oltre alle disposizioni di cui al presente capitolo II, tutte le disposizioni del PUC che disciplinano l'ubicazione nonché le caratteristiche dimensionali, tipologiche, formali e strutturali dei manufatti edilizi.

2 La presente disciplina paesistica di Livello Puntuale fa salve e conferma le previsioni e le prescrizioni ~~dei~~ degli Strumenti Urbanistici Attuativi e degli Schemi di Assetto Urbanistico vigenti ~~o adottati ed operanti in salvaguardia alla data di adozione della disciplina medesima nonché le previsioni dei progetti su cui il Consiglio Comunale abbia già espresso il proprio assenso ex art. 18, comma 12 L.R. 24.03.1999, n. 9 e s.m.,~~ nei termini indicati all'art. 40 comma 3, con i margini di flessibilità indicati nella pertinente normativa d'ambito.

Art 56 Aree ME

1 Il PUC individua in cartografia con la sigla “ME” seguita da un numero di riconoscimento**,** i seguenti manufatti e le rispettive aree di pertinenza:

- ME 1 Fortino di S. Lorenzo
- ME 2 Villa Groppallo
- ME 3 Convento di S. Genesio
- ME 4Capella S. Filippo Neri a Bossarino
- ME 5 Fornace di S. Ermete
- ME 6 Fornace di S. Ermete
- ME 7 Complesso conventuale di S. Ermete
- ME 8 Castellaro di Segno

2 ~~In tali aree~~ Su tali manufatti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di restauro e risanamento conservativo, fatta eccezione per ME 5 su cui potranno essere realizzati anche interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento ~~del 20% della S.A.~~ di cui all’art. 62, comma 12, finalizzati al recupero abitativo e/o all’insediamento di pubblici esercizi ~~di ristorazione da eseguire con le modalità di cui alla~~ secondo quanto indicato nella scheda allegata in calce alle presenti norme, ferma restando l’applicazione di quanto disposto all’art. 68 e con esclusione della modalità d’intervento per demolizione e ricostruzione. Sugli edifici esistenti adibiti a servizi pubblici o di pubblico interesse, potranno essere realizzati anche interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamento ~~della S.A.~~ del volume geometrico, con le prescrizioni contenute nella norma di sub-ambito nel precedente art. 62, commi 12, 13, 14, 15, 17, 18 e 19, ferma restando l’applicazione di quanto disposto all’art. 68 e con esclusione della modalità d’intervento per demolizione e ricostruzione.

3 Nelle aree di pertinenza dei manufatti emergenti ME (laddove individuate in cartografia) non è ammessa la realizzazione ~~di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati~~ degli interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale di cui all’art. 13, anche di natura pertinenziale, fatta eccezione per la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati o a raso; i predetti interventi nonchè quelli relativi ad ogni altra alterazione dei luoghi sono assoggettati alla elaborazione di uno “studio di inserimento ambientale”, nella forma di uno S.O.I. che documenti la compatibilità dell’intervento con l’intento di mantenere e/o ripristinare le condizioni per una corretta lettura percettiva dei rapporti tra il contesto ed il manufatto.

4 Nelle aree ME, salvo quanto diversamente espresso nella normativa d’ambito, sono ammesse le funzioni consentite nelle aree CR.

Art 57 Aree CR

1 In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso e compatibili con i caratteri storico - tipologici degli insediamenti. In particolare, salvo quanto diversamente espresso nella normativa d’ambito, sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale
- turistico-ricettive (da 39.2.1 a 39.2.5, da 39.2.8 a 39.2.13)
- commerciale – direzionale (39.3.1, 39.3.6, 39.3.7 e 39.3.8)
- produttiva (39.4.1, 39.4.2, 39.4.3) solo se compatibile con i caratteri delle aree in oggetto

2 In tali aree sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all’art. 2 della L.R. 25/1993, che non comportino per ciascuna unità immobiliare un aumento ~~di S.A.~~ del volume geometrico esistente, alla data del 5 settembre 1977, superiore al 10% e a condizione che tale unità non abbia già usufruito di alcun incremento. La predetta percentuale di ampliamento può essere incrementata:

a) di un’ulteriore 5 per cento qualora l’intero organismo edilizio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica;
b) di un ulteriore 5 per cento qualora vengano realizzati almeno due dei seguenti interventi:
   1. serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a metri cubi 10,00;
   2. ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, classato agrario al catasto rurale alla data di adozione del PUC definitivo, a condizione che venga compreso nell’intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l’area di terreno recuperato sia pari almeno a dieci volte la superficie lorda dell’immobile ampliato e si trovi nell’interno del lotto di pertinenza dell’immobile o comunque entro un raggio non superiore a metri 200;
   3. relativamente a zone boscate e pascoli percorsi dal fuoco prima dell’adozione del PUC definitivo, realizzazione di un congruo progetto di ricostruzione del soprassuolo vegetale, relativamente alla parte di proprietà circostante l’immobile, pari almeno a 20 volte la superficie dell’immobile ampliato;
   4. ripristino, previa convenzione con l’amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali d’uso pubblico, anche in eventuale funzione anti incendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, aventi uno sviluppo di almeno 300 metri lineari, direttamente serventi o confinanti con il lotto in cui è inserito l’immobile.

Sono altresì consentiti interventi di sostituzione edilizia limitatamente ai manufatti palesemente incongrui rispetto alle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici tradizionali. Non è ammessa la realizzazione ~~di~~ degli interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale di cui all'art. 13 e delle pertinenze di cui all'art. 15, fatto salvo quanto riportato nella specifica disciplina d'ambito.

3 Il progetto di ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria dovrà essere accompagnato da apposito studio che fornisca gli approfondimenti necessari per la verifica di conformità rispetto alle disposizioni sotto elencate:

a) le aree pertinenziali devono essere ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;
b) gli interventi di demolizione dei manufatti incongrui (es. baracche condonate) devono prioritariamente liberare aree per il potenziamento della viabilità o per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;
c) ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni o parti spurie dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
d) si dovrà comunque ottenere, complessivamente, una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi incongrui con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento che, prioritariamente, dovrà tener conto:
   - degli elementi più significativi degli edifici esistenti a partire da quelli di più antica costruzione, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità ed alle percorrenze minori, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici, regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell'edificato;
   - delle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione;
e) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia e con le prescrizioni di cui al presente articolo;
f) nei casi di sopraelevazione della/e unità edilizia/e nei nuclei storici urbani, si dovrà riproporre l'originario sistema di copertura, conservando gli eventuali cornicioni in muratura esistenti;
g) nei nuclei storici collinari, l'integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell'eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo;
h) non sono ammesse modifiche delle caratteristiche formali dei fronti, se non finalizzate al recupero delle caratteristiche originarie.

Valgono inoltre, per quanto applicabili, le disposizioni di cui all'art. 47.

4 Gli interventi sull'esistente comportanti demolizione/ricostruzione con limitate modifiche di sagoma e sedime sono ammessi solo in presenza di comprovate esigenze statiche documentate, con necessità di utilizzo, negli interventi di ricostruzione, dei materiali e tecniche tradizionali, con riproposizione delle bucature nelle forme e dimensioni preesistenti o comunque coerenti all'impianto tradizionale, criterio da estendere anche agli interventi di ricostruzione delle parti crollate.

Art 58 Aree R

1 In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso nella normativa d'ambito, sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale
- turistico-ricettive (da 39.2.1 a 39.2.5, da 39.2.8 a 39.2.13)
- commerciale – direzionale (escluso 39.3.3)
- produttiva (39.4.1, 39.4.2, 39.4.3)

2 In tali aree sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

3 Per gli edifici di interesse storico e architettonico i suddetti interventi non dovranno alterarne i caratteri meritevoli di tutela.

4 In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

- ampliamenti o sopraelevazioni condizionati al miglior inserimento ambientale degli edifici interessati dagli interventi, senza superare il 20 % ~~della S.A.~~ del volume geometrico esistente e solo per organismi edilizi unitari, composti anche da più unità immobiliari, ma con continuità di sedime, non superiori ai ~~430 mq~~ 1.500 mc totali di ~~S.A.~~ volume geometrico. In particolare devono essere garantiti interventi di riqualificazione ambientale, di riprogettazione degli attacchi a terra degli edifici stessi, delle pavimentazioni e dei percorsi, sia pubblici che privati (marciapiedi, vialetti interni, spazi di pertinenza, etc.), nonché l'aumento della permeabilizzazione dei suoli;

- demolizione e ricostruzione condizionati al miglior inserimento ambientale degli edifici interessati dagli interventi, con premio di cubatura ~~di~~ pari al 20 % ~~della S.A.~~ del volume geometrico esistente solo nel caso di organismi edilizi unitari non superiori ai ~~430 mq~~ 1.500 mc totali di ~~S.A.~~ volume geometrico. In particolare devono essere garantiti interventi di riqualificazione ambientale, di riprogettazione degli attacchi a terra degli edifici stessi, delle pavimentazioni e dei percorsi, sia pubblici che privati (marciapiedi, vialetti interni, spazi di pertinenza, etc.), nonché l'aumento della permeabilizzazione dei suoli;
- ~~apertura~~ realizzazione di logge e terrazze in funzione della ricomposizione delle facciate e del disegno degli attacchi a terra. La realizzazione di logge e terrazzi é consentita limitatamente ai fronti non prospettanti su spazi pubblici e previa presentazione di progetto unitario esteso all'intero fronte del fabbricato, approvato dall'assemblea condominiale. In caso di intervento singolo, il predetto progetto unitario sarà vincolante per gli interventi successivi. I nuovi interventi non devono essere aggettanti per più di 2,50 ml dal filo della facciata.
- realizzazione di verande e bow-window mediante chiusura di balconi, logge e terrazzi con pareti vetrate, nei termini di cui all'art. 45.
- formazione di sottotetti, purché costituiscano ampliamento degli alloggi sottostanti ed abbiano accesso esclusivamente da questi.

5 Sono esclusi dagli interventi particolari di cui al comma 4 tutti gli edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e quelli sottoposti a salvaguardia, tutela o normativa specifica da parte del PUC.

6 Gli interventi di cui al punto 4 del presente articolo non sono cumulabili salvo che, complessivamente, l'ampliamento sia contenuto entro il 20 % del volume geometrico esistente.

7 Gli interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale (art. 13) nonché quelli di ristrutturazione urbanistica (art. 14) sono ammessi solo all'interno delle schede progettuali AP, secondo i parametri ivi definiti, fatto salvo quanto riportato nella specifica disciplina d'ambito.

8 ~~E~~' Per ogni unità immobiliare è ammessa la realizzazione delle pertinenze nei limiti di cui all'art. 15, comma 4, nel rispetto delle distanze di cui all'art. 16, comma 2 e delle pertinenti disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.

9 Sono altresì consentiti, nei limiti e secondo le modalità di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. n. 49/2009 e s.m., interventi di sostituzione edilizia ed ampliamento limitatamente ai manufatti che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c) della predetta legge regionale. Per i manufatti palesemente incongrui rispetto alle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici tradizionali, i predetti interventi potranno essere realizzati anche oltre il termine di efficacia previsto dall'art. 1, comma 2 della L.R. n. 49/2009 e s.m. e gli stessi potranno comportare la realizzazione di parcheggi interrati su più livelli laddove compatibili sotto il profilo geologico/geotecnico.

Art 59 Aree CD

1 In tali aree sono ammesse le funzioni commerciali e/o direzionali (39.3), non integrate con la residenza.

2 In tali aree sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, a condizione che:

- se realizzati su edifici di pregio architettonico, non comportino modifiche della sagoma e delle caratteristiche formali delle facciate e delle coperture dell'edificio esistente, salvo che tali modifiche siano volte alla rimozione delle superfetazioni e/o al ripristino dei caratteri originari ovvero siano finalizzate a realizzare incrementi di volume o di superficie per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali.;
- qualora riguardino manufatti recenti e/o palesemente incongrui rispetto all'ambiente circostante, siano finalizzati a conformare tali manufatti con le caratteristiche formali e tipologiche prevalenti nel contesto di riferimento e qualificanti il contesto medesimo;
- ove l'intervento - per variazione delle destinazioni d'uso e/o aumento della superficie utile - comporti significativo incremento del carico urbanistico:
  - il richiedente dovrà impegnarsi - mediante stipula di apposita convenzione con il Comune - a realizzare direttamente le urbanizzazioni relative al maggior carico insediativo connesso all'intervento. In caso di comprovata impossibilità a reperire le aree necessarie, i parcheggi e le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere monetizzate mediante il versamento di un equivalente corrispettivo in denaro, in aggiunta al contributo di costruzione determinato ai sensi di legge, nel rispetto delle indicazioni di cui alla L.R. n. 25/1995 ed alla relativa circolare esplicativa n. 59132/95;
  - per manufatti a destinazione terziaria, commerciale o direzionale, sia reperita la corrispondente quantità di parcheggi privati e di aree per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al trasporto delle merci secondo quanto prescritto dalle vigenti disposizioni in materia;
- siano rispettati i parametri di zona inerenti le destinazioni d'uso nonché – nei casi di ampliamento e/o di ricostruzione non fedele - l'altezza massima, le distanze minime dai confini, dalle strade e tra pareti

finestrate di fabbricati antistanti. Le predette distanze potranno essere derogate qualora gli interventi si pongano (verticalmente ed orizzontalmente) in allineamento o in arretramento rispetto alla sagoma preesistente, nonché - limitatamente alle distanze dai confini - mediante accordo tra i proprietari confinanti, fatto salvo quanto disposto dall'art. 16, comma 2 per gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

3. Nel rispetto delle sopraelencate condizioni, gli interventi di cui al comma 2 potranno altresì comportare – per una sola volta, in deroga all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa - incrementi di ~~S.A.~~ volume geometrico per adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico-funzionale degli edifici esistenti, purché non eccedenti la misura massima del 20% ~~della S.A.~~ del volume geometrico preesistente.

4. I nuovi interventi con destinazione commerciale devono essere verificati e coerenti con il Piano commerciale comunale.

5. In assenza di specifiche a livello di ambito, valgono i seguenti parametri urbanistici:

Distanza dai confini di proprietà 5 mt (salvo accordo tra i proprietari confinanti);

Distanza dal filo stradale 5 mt.;

Distanze tra edifici nel rispetto dell'art. 16.

6. La realizzazione delle pertinenze, nei limiti di cui all'art. 15, comma 4, è ammessa in deroga ai parametri di cui sopra, nel rispetto delle distanze di cui all'art. 16, comma 2 e delle pertinenti disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.

7. Gli interventi di nuova costruzione e trasformazione territoriale (art. 13) nonché quelli di ristrutturazione urbanistica (art. 14) sono ammessi solo all'interno delle schede progettuali AP, secondo i parametri ivi definiti, fatto salvo quanto riportato nella specifica disciplina d'ambito.

Art 60 Aree I

1 In tali aree sono ammesse le funzioni produttive (da 39.4.1 a 39.4.8) e commerciali-direzionali (39.3.4, 39.3.5 e 39.3.8).

2 In tali aree sugli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, a condizione che:

- se realizzati su edifici di pregio architettonico, non comportino modifiche della sagoma e delle caratteristiche formali delle facciate e delle coperture dell'edificio esistente, salvo che tali modifiche siano volte alla rimozione delle superfetazioni e/o al ripristino dei caratteri originari ovvero siano finalizzate a realizzare incrementi di volume o di superficie per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali.;
- qualora riguardino manufatti recenti e/o palesemente incongrui rispetto all'ambiente circostante, siano finalizzati a conformare tali manufatti con le caratteristiche formali e tipologiche prevalenti nel contesto di riferimento e qualificanti il contesto medesimo;
- ove l'intervento - per variazione delle destinazioni d'uso e/o aumento della superficie utile - comporti significativo incremento del carico urbanistico:
  - il richiedente dovrà impegnarsi - mediante stipula di apposita convenzione con il Comune - a realizzare direttamente le urbanizzazioni relative al maggior carico insediativo connesso all'intervento. In caso di comprovata impossibilità a reperire le aree necessarie, i parcheggi e le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere monetizzate mediante il versamento di un equivalente corrispettivo in denaro, in aggiunta al contributo di costruzione determinato ai sensi di legge, nel rispetto delle indicazioni di cui alla L.R. n. 25/1995 ed alla relativa circolare esplicativa n. 59132/95;
  - per manufatti a destinazione terziaria, commerciale o direzionale, sia reperita la corrispondente quantità di parcheggi privati e di aree per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al trasporto delle merci secondo quanto prescritto dalle vigenti disposizioni in materia;
- siano rispettati i parametri di zona inerenti le destinazioni d'uso nonché – nei casi di ampliamento e/o di ricostruzione non fedele - l'altezza massima, le distanze minime dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate di fabbricati antistanti. Le predette distanze potranno essere derogate qualora gli interventi si pongano (verticalmente ed orizzontalmente) in allineamento o in arretramento rispetto alla sagoma preesistente, nonché - limitatamente alle distanze dai confini - mediante accordo tra i proprietari confinanti, fermo restando quanto disposto dall'art. 16, comma 2 per gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

3. Nel rispetto delle sopraelencate condizioni, gli interventi di cui al comma 2 potranno altresì comportare – per una sola volta, in deroga ~~all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativi~~ al rapporto di copertura - incrementi di ~~S.A.~~ volume geometrico per adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico-funzionale degli edifici esistenti, purché non eccedenti la misura massima del 20% ~~della S.A.~~ del volume geometrico preesistente.

4. In assenza di specifiche a livello di ambito, valgono i seguenti parametri urbanistici:

H max 11 mt;

Distanza dai confini di proprietà 5 mt (salvo accordo tra i proprietari confinanti);

Distanza dal filo stradale 5 mt.;
Distanze tra edifici nel rispetto dell'art. 16.
5. La realizzazione delle pertinenze, nei limiti di cui all'art. 15, comma 4, è ammessa in deroga ai parametri di cui sopra, nel rispetto delle distanze di cui all'art. 16, comma 2 e delle pertinenti disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.
6. ~~Gli~~ Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 12 (*Interventi edilizi per lo sviluppo di attività produttive esistenti*) della L.R. 05.04.2012, n. 10, laddove applicabili, gli interventi di nuova costruzione e trasformazione territoriale (art. 13) nonché quelli di ristrutturazione urbanistica (art. 14) sono ammessi ~~solo~~ soltanto:
a) all'interno delle schede progettuali AP, secondo i parametri ivi definiti, fatto salvo quanto riportato nella specifica disciplina d'ambito;
b) per gli insediamenti produttivi già esistenti, il cui rapporto di copertura sia attualmente inferiore al 60%, fino al raggiungimento del rapporto di copertura pari al 60% comprensivo della superficie coperta degli edifici esistenti, nel rispetto degli standards di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/1968.

7. Le aree di cava **Ica** e le aree occupate da discarica **Idi** sono disciplinate dai rispettivi Piani di Settore e dai provvedimenti autorizzativi rilasciati dagli enti competenti, anche in deroga alle limitazioni ed ai parametri di cui ai commi precedenti.

Art. 61 Aree sp.G
1 Le aree sp.G comprendono i servizi generali pubblici e privati, gli impianti tecnologici, i distributori di carburanti, esistenti e di previsione.

2 Per i distributori di carburante vale la disciplina nazionale e regionale di settore.

3 Le aree attraversate dai canali di adduzione e scarico dell'acqua di mare della centrale Tirreno Power e quelle su cui insite il nastro carbone nonché le relative fasce di rispetto debbono essere lasciate libere per l'accesso dei mezzi e del personale per le manutenzioni che dovessero rendersi necessarie, evitando di adibire le aree stesse ad uso diverso da quello attuale o di accogliere opere che impediscano la movimentazione di mezzi e di persone.

4. La perimetrazione delle aree (sp.G), per quanto concerne le proprietà di R.F.I. S.p.A., è indicativa e la stessa deve intendersi estesa a tutti i beni presenti nel Comune per i quali non sia stata dichiarata la "non strumentalità". A tali impianti ed alle relative aree di pertinenza è attribuita la destinazione ad infrastruttura ed impianto ferroviario.
Con riferimento alle opere funzionali all'esercizio ferroviario ed in genere di tipo istituzionale, si applicano (per quanto non superate dalla L.R. n. 16/2008 e s.m. ed i. o da altre disposizioni successive) le normative speciali di seguito elencate:
- Circolare MM.LL.PP. Direzione Generale Urbanistica n. 1918 del 16.11.77, recante norme in materia di ordinaria manutenzione degli impianti industriali;
- Legge n. 210 del 17.05.85 Istituzione dell'Ente "ferrovie dello Stato";
- D.P.R. 616/77, art. 81 e s.m. ed i..
- Circolare MM.LL.PP. Direz. Gen. Coord. Territoriale n. 363 del 09.04.90, Opere statali da sottoporre all'accertamento di conformità ex art. 81 del D.P.R. 616/77;
- D.P.R. 753 del 11.07.80, "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio Ferroviario e di altri servizi di trasporto", con particolare riferimento ai relativi artt. 49, 52, 53 e 55;
- Decreto Ministeriale 23.02.71 n. 2445 che fissa le norme tecniche per gli attraversamenti e parallelismi di condotte e canali convogliami liquidi e gas per la parte interferente con le ferrovie ed altre linee di trasporto.
Si precisa inoltre che:
- la fascia di rispetto di m. 30 prevista dall'art. 49 del D.P.R. 753/1980 riguarda anche le porzioni di territorio sovrastanti ed adiacenti le gallerie ferroviarie;
- riduzioni alle distanze prescritte devono essere richieste alla S.O. Tecnico, Unità Armamento e Opere Civili, di questa Direzione Compartimentale e saranno autorizzate solo ai sensi e nei limiti dell'articolo 60 del D.P.R. 753/1980. Quanto sopra si applica sia alle opere che necessitano di denuncia o titolo abilitativo edilizio semplice, sia ai Progetti unitari ed ai Piani attuativi;
- per il tratto della rete tecnologica speciale costituita dalle condutture della Linea Elettrica Primaria F.S. Savona — Albenga a kV 60 deve essere rispettata la relativa fascia di assentimento prefettizia. All'interno della zona asservita non potranno essere erette costruzione di qualsiasi natura e non potranno essere costituiti depositi, sia pure provvisori di materiale infiammabile. E' permessa la sistemazione a verde (non pubblico) con allevamento di piante mantenute con i rami ad una distanza non minore in senso verticale di metri 4 (quattro) ed in senso orizzontale di metri 3 (tre) dai fili conduttori esterni. Essendo inoltre le linee primarie F.S.

oggetto di programmati interventi di potenziamento e rinnovo, si renderà necessario un ampliamento fino a 20 metri della fascia stessa, sempre mantenendo inalterato l'asse della palificazione. Tali imposizioni sono legate anche al rispetto del DPCM 23 Aprile 1992 in materia di campi elettrici e magnetici.

5. Per gli altri servizi sp.G si rimanda alla disciplina d'ambito e di sub ambito.

Art. 61 bis Aree Apa (Aree di produzione agricola)

1 Le aree Apa comprendono le porzioni di territorio desinate allo svolgimento effettivo di attività produttive di tipo agricolo, nonché di tipo silvo – pastorale ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 36/1997.

2 In tali aree, salvo quanto diversamente espresso nella normativa d'ambito, è ammessa esclusivamente la funzione agricola (39.5).

3 Gli interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale potranno essere realizzati solo se funzionali all'attività agricola produttiva, subordinatamente alla predisposizione di un Piano aziendale (PA) da recepire in apposita convenzione.

4 Per tutto quanto non diversamente disciplinato dal presente articolo, si rimanda alle norme di cui al successivo art. 62.

Art. 62 Aree ~~Ag~~ Tpa (Territori di presidio ambientale)

1 Le aree ~~Ag~~ Tpa comprendono le porzioni di territorio ove hanno luogo l'esercizio dell'attività agricola da parte del proprietario e/o del conduttore nonché le attività necessarie per garantire forme di presidio corrispondenti a finalità di recupero e riqualificazione del territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico.

2 In tali aree, salvo quanto diversamente espresso nella normativa d'ambito, sono ammesse le seguenti funzioni purché connesse con la conduzione del fondo agricolo e/o con attività di presidio ambientale:

- residenziale (39.1)
- agricola (39.5)
- turistico-ricettive (~~da 39.2.1 a 39.2.5,~~ 39.2.4, 39.2.8, 39.2.9, 39.2.10, 39.2.11 e 39.2.17)
- commerciale ~~– direzionale~~ (39.3.1 e 39.3.8)

3 Sono ammesse tutte le tipologie di intervento, ad eccezione della ristrutturazione urbanistica.

4 L'edilizia privata ammessa nelle aree ~~Ag~~ Tpa è consentita per realizzare l'abitazione del proprietario e/o del conduttore in funzione dell'esercizio delle attività di cui al comma 2 nonché le costruzioni funzionali all'esercizio delle attività medesime quali, ad esempio:
- le costruzioni necessarie per l'esercizio delle attività turistico-ricettive e commerciali;
- le costruzioni accessorie per il ricovero e il governo zootecnico e avicolo, per il ricovero e la conservazione dei prodotti e per la custodia degli attrezzi e macchinari;
- le costruzioni e gli impianti di natura tecnologica, funzionalmente e spazialmente connesse all'esercizio delle attività agricola e/o di presidio ambientale.

7 **Nelle aree Tpa, Apa e RE è stabilita, per la nuova edificazione residenziale, commerciale o turistico-ricettiva, una soglia massima di edificazione pari a mq. 20.000 complessivi di S.A..**
Ferma restando la suddetta soglia massima di edificazione complessiva, per le aree Tpa ricadenti nei singoli ambiti e/o subambiti sono altresì stabiliti i seguenti **limiti massimi complessivi di S.A.**:

ambito 3	**mq. 2.040** (1)
ambito 8	**mq. 2.384** (1)
ambiti 11 e 10 (al di fuori del subambito 10.8)	**mq. 2.986** complessivi nei due subambiti (di cui non più di **mq. 1.192** per edifici isolati monofamiliari)
ambito 12	**mq. 2.360** (di cui non più di **mq. 885** per edifici isolati monofamiliari)
subambito 14.3	**mq. 602** (1)
Nota (1): il raggiungimento di tale soglia di edificazione non dovrà comportare il superamento della densità	

fondiaria di 0,0085 mq/mq delle aree asservite alla nuova edificazione, incluse nell'ambito, con esclusione dei terreni già asserviti alle costruzioni esistenti.

Nel rispetto delle soglie massime di edificazione sopra indicate e degli altri parametri urbanistico edilizi indicati nella normativa d'Ambito, l'edificabilità per le funzioni di cui al comma 2 è così definita:

- I.U.I. pari a ~~0,01~~ 0,0142 mq/mq, ~~oltre a~~ di cui non più di ~~0,004~~ 0,0085 mq/mq ~~da destinare a superficie non residenziale pertinente l'eventuale attività agricola, anche con sedime autonomo rispetto all'edificio principale~~ per l'abitazione del proprietario o del conduttore ovvero per attività turistico-ricettive o commerciali;
- ~~distanza dai fabbricati (D): 24 metri~~
- distanza minima dai confini di proprietà (Dc): 6 metri (derogabili mediante accordo tra i proprietari confinanti);
- ~~H max~~ altezza massima metri 7,50 (2 piani fuori terra)

E' ammesso l'asservimento di aree Tpa anche non contigue ~~ma~~ purchè comprese all'interno del Sub - Ambito o in Sub - Ambito confinante ~~qualora la linea di delimitazione di Sub - Ambito interessi un mappale di proprietà da asservire~~ entro un cerchio di raggio non superiore a m. 500, con centro nel fabbricato assentito.
L'edificabilità come sopra definita può usufruire di incrementi meglio specificati nella normativa di Sub – Ambito e alle condizioni in essa contenute.

6 Il rilascio del permesso di costruire per interventi di nuova costruzione è subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda a carico del titolare e dei suoi aventi causa le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio indicate nella convenzione stessa, il contenuto della prestazione richiesta, le modalità di attuazione e le garanzie per il loro puntuale adempimento. In particolare, tali prestazioni dovranno riguardare:
- le attività di controllo e di presidio, con le conseguenti ricorrenti prestazioni manutentorie, estese ad almeno 5.000 metri quadrati per ogni unità abitativa, turistico-ricettiva e commerciale, in conformità ad eventuali atti di indirizzo del Comune;
- la realizzazione, contestualmente all'edificazione di tipo privato, di opere di restauro ambientale nell'ambito delle ~~zone Ag (e relative sottozone)~~ aree asservite da concordarsi con il Comune attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico ed idrogeologico;
- la realizzazione di interventi selvicolturali manutentori nell'intera superficie forestale asservita (tagli di diradamento, imboschimenti con nuove essenze idonee) o gli interventi colturali per il mantenimento delle colture esistenti (es. potature, sfalci periodici): la localizzazione degli interventi previsti dovrà essere individuata in apposito piano di manutenzione a firma di tecnico abilitato;
- la realizzazione degli interventi previsti dai Piani aziendali per la realizzazione di costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricola produttiva.

7 Fermo restando il rispetto dell'indice ~~fondiario~~ di utilizzazione insediativa, delle pertinenti disposizioni del Regolamento Edilizio comunale e degli altri parametri urbanistico-edilizi, i manufatti ~~tecnici~~ pertinenti l'uso agricolo che si rendano necessari in relazione ad esigenze di presidio o di attività agricola non produttiva sono soggetti alle seguenti ulteriori limitazioni e prescrizioni:
- superficie coperta (~~Sc~~ S.C.) max 20 mq;
- altezza max 3,00 m. ~~al colmo~~;
- caratteristiche tipologiche idonee (al massimo una finestra di aerazione con davanzale a m. 1,80 dal piano di calpestio interno, muratura in pietrame faccia vista o in intonaco grezzo o legno, copertura ad una o due falde inclinate con rivestimento in lastre di pietra o legno o tegole in cotto, ecc.);
- possibilità di realizzare un unico servizio igienico di superficie utile ≤ mq. 1,50;
- corretto inserimento ambientale (preferibilmente addossati con un lato ai muri di fascia esistenti, e localizzati in modo da limitare la loro percezione visiva dalle percorrenze).

La realizzazione dei suddetti manufatti ~~tecnici~~, qualora non connessa con interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale, turistico-ricettiva e commerciale, potrà essere consentita anche senza la stipula della convenzione di cui al presente articolo.
I manufatti in questione, da ricondurre esplicitamente ai manufatti accessori di cui al comma 15, sono vincolati al mantenimento della destinazione d'uso con conseguente inammissibilità della conversione nella destinazione residenziale.
I suddetti manufatti - qualora si tratti di pertinenze rientranti nei limiti di cui all'art. 15, comma 4 – non sono soggetti al rispetto dell'indice di utilizzazione insediativa.

8 La realizzazione di costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricola produttiva potrà eccedere le limitazioni dimensionali di cui ~~alla lett. a-bis)~~ al comma 7 subordinatamente alla predisposizione di un Piano aziendale (PA) da recepire nella convenzione, anche al fine della definizione della consistenza occorrente, nel rispetto dell'indice ~~fondiario massimo~~ di utilizzazione insediativa e degli altri parametri

urbanistico-edilizi. Detto Piano dovrà giustificare la necessità, la dimensione, la tipologia e le dimensioni delle bucature dei fabbricati da costruire, e potrà essere presentato esclusivamente dai soggetti sottodescritti:
- soggetto che eserciti, in modo dimostrabile, l'attività agricola professionale;
- soggetto esercente l'attività di agriturista, così come definito dalle relative leggi regionali.
Il PA consta di una relazione tecnico-agronomica, da allegare alla richiesta di permesso di costruire, redatta da un dottore agronomo e/o forestale, con i seguenti contenuti:
descrizione analitica del fondo nello stato di fatto (caratteristiche morfologiche generali dell'area, identificazione catastale, titolo di proprietà o godimento, caratteristiche idrologiche, podologiche, geomorfologiche e di esposizione dei suoli);
descrizione degli interventi produttivi programmati (specie, varietà, età delle piante esistenti e/o da mettere a dimora, sesti di impianto esistenti e/o progettati con i relativi investimenti totali ed unitari, le eventuali sistemazioni idraulico-agrarie da effettuare, le modalità di messa a dimora e/o piantumazione delle essenze e/o diradamento della vegetazione esistente, gli interventi di carattere straordinario da effettuare all'impianto e/o sul terreno, gli interventi di manutenzione ordinaria e le operazioni colturali da effettuare periodicamente, le quantità e qualità dei prodotti ottenibili, i tempi e le modalità di raccolta, conservazione e trasformazione dei prodotti ottenibili, le attrezzature e parco mezzi meccanici necessario e/o esistente;
descrizione degli interventi edilizi (ubicazione, dimensione, tipologia ed uso) necessari per l'esercizio dell'attività produttiva e l'eventuale commercializzazione dei prodotti;
definizione dei tempi e delle fasi di realizzazione del Piano, da concludersi comunque entro i termini di validità del permesso di costruire.
La superficie agricola utilizzata (Sau) minima su cui poter operare con il Piano aziendale è stabilita, in base alle diverse tipologie monoculturali, dalla seguente tabella:

Qualità colturale	Sau (Ha)
Colture ortoflorovivaistiche in pieno campo	0,24
Colture ortoflorovivaistiche protette (tunnels)	0,12
Vigneto o frutteto specializato	0,48
Oliveto specializzato	0,90
Oliveto/vigneto	0,60
Seminativo, seminativo erborato, erbaio	1,50
Prato, pascolo, bosco	9,00

Le attività di allevamento (zootecnia, pollame, etc.) sono ammissibili solamente come attività minori integrate alla conduzione agricola dei fondi, pertanto la superficie di ricovero ad esse dedicate potrà essere computata solo con riferimento al numero di capi presenti.
Per i fondi agricoli con qualità di colture diverse, la Sau minima è raggiunta quando la somma dei rapporti tra le superfici effettivamente a coltura e la rispettiva Sau minima monoculturale è > 1.
Le costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricola produttiva, da ricondurre esplicitamente ai manufatti accessori di cui al comma 15, sono vincolati al mantenimento della destinazione d'uso con conseguente inammissibilità della conversione nella destinazione residenziale.

9 Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere localizzati secondo criteri di armonizzazione del rapporto tra edificio ed ambiente naturale, da verificare con un attento studio morfologico dell'ambito, (pendenze del terreno, esposizione dei siti, riferimento a ricorrenze significative nelle forme insediative storiche specie in rapporto con i percorsi tradizionali del paesaggio agrario). Gli elaborati progettuali devono quindi riguardare esplicitamente l'inserimento ambientale degli edifici rifacendosi a soluzioni che si rapportino senza contrasti con la trama dei segni naturali e/o tradizionali del paesaggio (muri di fascia, alberature, rii, percorrenze pedonali storiche ecc.).
La pendenza delle aree interessate da nuovi interventi edificatori non dovrà comunque superare il limite di 45° e le nuove costruzioni dovranno essere realizzate senza coinvolgere le aree percorse dal fuoco ~~negli ultimi~~ nei quindici anni precedenti l'approvazione della variante per l'introduzione della disciplina paesistica puntuale del previgente S.U.G. (29 agosto 2008) ove attualmente - o con riferimento alla situazione precedente l'incendio - si constati la presenza di vegetazione boschiva di alto fusto o comunque arborea; a tale proposito dovrà essere allegato agli elaborati necessari per ottenere il permesso di costruire un repertorio fotografico riguardante lo stato di fatto dell'area interessata, asseverato secondo le procedure ex lege dal professionista redattore del relativo progetto edilizio. Sono escluse dal divieto le aree percorse da incendio successivamente all'approvazione della variante ~~per l'introduzione della disciplina paesistica puntuale~~ sopra indicata, così come le opere previste all'art. 46, LR 4/99 (opere pubbliche o spazi pubblici,

opere volte all'antincendio boschivo, impianti tecnologici, in condotta o in cavo, compresi quelli aerei, anche se realizzati da soggetti privati);

10 Al progetto edilizio deve essere allegata la documentazione prescritta in ottemperanza ~~al D.M.LL.PP. 11 marzo 1988 e comunque~~ alla legislazione nazionale e regionale in materia di tutela ambientale e geologica.

11. Le serre (come definite dall'art. 1 della legge regionale n. 17 del 1.6.1976 e s.m.) possono essere installate su aree pianeggianti o terrazzate la cui pendenza media non sia superiore a 20°, aumentabile a 45° laddove dette serre siano contenute nelle sole aree pianeggianti preesistenti, comprese tra i successivi terrazzamenti, senza modificare l'originaria sistemazione dei suoli e a condizione di una appropriata regimazione delle acque. ~~Deve essere presentato~~ La realizzazione delle serre è soggetta al rispetto delle seguenti disposizioni:

- Altezza massima: 7,50 metri (l'altezza delle costruzioni a valle delle strade collinari deve essere contenuta al di sotto del piano viabile)
- Distanza minima (D) dai fabbricati: 6 metri
- Distanza minima (D) dai confini (Dc): 3 metri (derogabili mediante accordo tra i proprietari confinanti)
- R.C. massimo: 75%
- Nella edificazione deve essere osservata una distanza non inferiore a metri 5,00 dal ciglio delle strade non comprese tra quelle elencate nel D.M. 1/4/1968 riducibili a m. 1,50 nel caso di strade non carrabili

nonché all'obbligo di presentazione di apposito progetto contenente le previsioni di tutte le opere di sostegno e di contenimento nonché di quelle necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

12 Sono inoltre ammessi, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nonché di ampliamento per adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico-funzionale in misura non superiore al 20% del volume ~~lordo~~ geometrico preesistente.
I suddetti ampliamenti possono essere consentiti una sola volta, in deroga all'indice fondiario massimo ~~della zona Ag~~ delle aree Tpa, esclusivamente per gli edifici esistenti alla data del 19.03.1990. Qualora siano già stati assentiti in precedenza analoghi interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico-funzionale, l'ampliamento potrà essere consentito deducendo quanto già precedentemente autorizzato. ~~Gli~~ In presenza di comprovate esigenze statiche documentate, gli interventi ~~sull'esistente~~ di ristrutturazione edilizia possono comportare la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio interessato, ~~anche con limitate modifiche di sagoma e sedime che non costituiscano variazione essenziale ai sensi dell'art. 12, L.R. n. 7/1987,~~ nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di cui al comma 17, con necessità di utilizzo, nella ricostruzione, dei materiali e tecniche tradizionali, con riproposizione delle bucature nelle forme e dimensioni preesistenti o comunque coerenti all'impianto tradizionale, criterio da estendere anche agli interventi di ricostruzione delle parti crollate.
Gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti – nel rispetto delle prescrizioni sopra indicate – limitatamente:
- ai manufatti palesemente incongrui rispetto alle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici tradizionali;
- agli eventuali edifici esistenti sul fondo e non più necessari per la conduzione aziendale, per i quali è consentita la demolizione e l'accorpamento del relativo volume geometrico al fabbricato da destinare all'attività agrituristica, ai sensi dell'art. 5, comma 7 della L.R. n. 37/2007. L'accorpamento non può in nessun caso apportare al fabbricato un aumento di volume geometrico superiore al 50 per cento di quello preesistente. In tale ipotesi l'immobile è soggetto a vincolo di destinazione d'uso ad agriturismo, con divieto di modificare tale destinazione per dieci anni.

13 Nei casi ~~di ristrutturazione e di ampliamento~~ di cui ~~sopra~~ al comma 12, fermo restando il rispetto dell'art. ~~9 del D.M. 1444/68~~ 16, le distanze minime dai confini, dalle strade e tra i fabbricati possono essere derogate qualora le nuove volumetrie si pongano (verticalmente ed orizzontalmente) in allineamento o in arretramento rispetto alla sagoma preesistente, nonché - limitatamente alle distanze dai confini - mediante accordo tra i proprietari confinanti.

14 Sono ammessi gli interventi di ricostruzione delle parti crollate e quindi di ricomposizione dell'involucro originario di edifici ove si constatino stati di degrado edilizio e strutturale protrattasi nel tempo e dove sia dimostrabile, attraverso perizia asseverata, l'originaria conformazione planialtimetrica dell'organismo edilizio originario.

La ricomposizione asseverata deve avere connotati documentali tali da evidenziare la sussistenza di strutture perimetrali in muratura prevalenti rispetto alle parti demolite, altezze massime, profili e aperture riconoscibili tali da consentire la definizione della composizione originaria e determinare l'antica destinazione la cui eventuale modifica deve risultare compatibile con le destinazioni prescritte dal PUC.
Negli interventi di ricostruzione, sono prescritti l'utilizzo dei materiali e tecniche tradizionali e la riproposizione delle bucature nelle forme e dimensioni preesistenti o comunque coerenti all'impianto tradizionale.

15 Nel rispetto del succitato art. ~~9 del D.M. 1444/68~~ 16, comma 2, le distanze minime tra i fabbricati possono essere altresì derogate (fino ad un minimo di m. 3) nel caso di interventi di nuova edificazione, limitatamente alle distanze intercorrenti tra l'eventuale abitazione del proprietario o del conduttore del fondo ~~agricolo~~ ed i manufatti accessori legati alla conduzione del fondo medesimo nonché alle distanze intercorrenti tra detti manufatti accessori. I fabbricati da realizzarsi ai sensi della disposizione di cui sopra devono essere asserviti alla costruzione principale con vincolo di pertinenzialità debitamente trascritto e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati, pena la nullità dei relativi atti di cessione.

16 Gli edifici esistenti in stato di abbandono ~~la cui destinazione d'uso risulti in contrasto con quelle ammesse nelle zone Ag~~ (qualora sia verificato che la proprietà non comprenda aree libere su cui esercitare le prestazioni di cui al comma 6) potranno essere destinati ad uso residenziale, turistico-ricettivo e commerciale anche non connesso con la conduzione del fondo agricolo o con attività di presidio ambientale. Resta fermo quanto previsto dall'art. 12, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. in ordine alla necessaria dotazione di urbanizzazioni primarie, nonché l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali, in applicazione dell'art. ~~41-sexies della legge n. 1150/1942 e s.m.~~ 17.

17 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di ampliamento, negli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 1150/1942 o che, pur realizzati successivamente, abbiano mantenuto tipi, stili, materiali evocativi dell'architettura contadina ligure, devono essere progettati e realizzati in modo da non provocare alterazioni delle preesistenze ovvero reinterpretazioni cosiddette "in stile" e poco adeguate all'immagine e, più generalmente, alla cultura del paesaggio agro-forestale ligure; analoghi caratteri dovranno avere gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale, turistico-ricettiva e commerciale, ove ammissibili.

18 In particolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente - in caso di modifica rispetto alla situazione preesistente - dovranno rispettare le seguenti prescrzioni:
- I paramenti delle parti in elevazione dovranno lasciare a vista i materiali tradizionali quali legno, laterizi pieni, pietre; laddove necessitino rivestimenti, essi devono essere in lastre di ardesia e/o intonaci (a esclusione di quelli plastici) i cui colori siano riferiti all'assetto cromatico tradizionale ligure;
- Qualora il fronte fuori terra del piano inferiore (anche se destinato a garage o a locale accessorio) abbia estensione pari o superiore all'intero fronte del soprastante fabbricato di cui fa parte, detto fronte dovrà avere rivestimento esterno analogo, per materiale e trattamento cromatico, a quello del prospetto soprastante, con espresso divieto al trattamento di tale porzione muraria in modo distinto (es. con rivestimento in pietra) ai fini della qualificazione come basamento o zoccolatura del soprastante fabbricato;
- Le aperture devono essere di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza (rapporto massimo altezza/larghezza non superiore a 3/2) e il più possibile ricorrenti. In caso di grandi aperture, queste non andranno trattate come finestre larghe ma come dei vuoti da solaio a solaio e da divisorio a divisorio, da denunciare nella composizione di prospetto come uno sfondamento del piano di facciata, con creazione di logge o terrazze accessibili; i serramenti ed i relativi oscuramenti devono essere assicurati da elementi (serramenti e persiane in legno) con caratteristiche, coloriture e rifiniture tradizionali, escludendosi tapparelle e serrande avvolgibili;
- Le coperture devono essere a capanna o a padiglione con linea di colmo parallela alle curve di livello e con inclinazione delle falde rispetto all'orizzontale non superiore a 35°, in tegole piane di laterizio o in lastre di pietra;
- Balconi, scale, abbaini, camini ed altri elementi accessori vanno trattati architettonicamente con molta sobrietà e con riferimento ai modelli tradizionali;
- Gli interventi, se realizzati su edifici di edilizia tradizionale o comunque di pregio architettonico, non devono comportare modifiche della sagoma, del sedime e delle caratteristiche architettonico-compositive delle facciate e delle coperture dell'edificio esistente, salvo che tali modifiche siano volte alla rimozione delle superfetazioni e/o al ripristino dei caratteri architettonici originari, ovvero siano finalizzate a realizzare gli incrementi di volume o di superficie ammessi ~~dallo~~ dal PUC. per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali;

- La ricomposizione volumetrica con sostituzioni ed accorpamenti dei manufatti incongrui (es. baracche condonate) deve prioritariamente liberare aree per il potenziamento della viabilità o per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;
- Ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni o parti spurie dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui); si dovrà comunque ottenere, complessivamente, una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi incongrui con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento che, prioritariamente, dovrà tener conto:
a) degli elementi più significativi degli edifici esistenti a partire da quelli di più antica costruzione, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità ed alle percorrenze minori, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici, regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell'edificato;
b) delle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione;
- Gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia nonché con le prescrizioni di cui alla disciplina paesistica di livello puntuale attraverso gli articoli relativi ai Codici dei Materiali delle presenti Norme;
- Nei casi di sopraelevazione della/e unità edilizia/e si dovrà riproporre l'originario sistema di copertura;
- L'integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell'eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo;
- Nei fabbricati a schiera edilizia non è ammesso l'allineamento alla stessa quota delle coperture dei diversi corpi a schiera: gli eventuali incrementi in altezza di un singolo elemento di schiera, dovranno conservare l'autonomia di quota dell'elemento;
- Sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.);
- In presenza di facciata del corpo principale decorata da un disegno compiuto, questa non dovrà essere interessata dall'ampliamento;
- Nei fabbricati a schiera edilizia, dovrà essere mantenuta la leggibilità di ogni singolo elemento, conservando le differenze nei livelli di orizzontamento delle aperture e la ripresa delle eventuali partiture coloristiche e decorative.
Per quanto non diversamente disciplinato dal presente ~~punto~~ comma, si applica la disciplina paesistica di livello puntuale attraverso gli articoli relativi ai Codici dei Materiali delle presenti Norme.

19 Le nuove costruzioni residenziali, turistico-ricettive e commerciali nonché gli interventi di sostituzione edilizia dovranno rispettare le disposizioni di cui al precedente ~~punto~~ comma 18 (per quanto applicabili) e conformarsi a criteri di massività e semplicità: l'utilizzazione di elementi frazionati tanto in facciata che sui tetti, cosi come di forme complesse dovrà essere eccezionale e in tutti i casi giustificata. Pertanto, gli edifici dovranno ~~generalmente~~ presentare pianta sostanzialmente rettangolare, con il lato lungo parallelo alle curve di livello, salvo limitate variazioni motivate in relazione alla conformazione del terreno e/o del lotto.

20 Sono vietati i movimenti di terra che non siano funzionali alle attività agro-forestali o alle attività edilizie regolarmente assentite mediante ~~permesso di costruire~~ titolo abilitativo semplice o convenzionato ~~secondo,~~. Al compimento delle attività edilizie predette le parti di suolo ove la cotica erbosa sia stata asportata debbono essere ricondotte in ripristino, adottando, nei tratti di maggior pendenza, gli accorgimenti ~~e~~ necessari per la ricostruzione del manto vegetale. La modificazione della morfologia originaria del suolo è ammessa a condizione che:
a) le rettifiche positive di quota siano contenute al minimo indispensabile;
b) il suo esclusivo fine sia quello di colmare depressioni che costituiscano premessa dannosa agli interventi edilizi e non siano superabili se non con onerose opere edilizie in calcestruzzo armato;
c) gli interventi di riduzione di superficie boscata siano finalizzati alla ripresa dell'attività agricola su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione da definirsi boscata ai sensi delle vigenti leggi in materia. Tali interventi devono essere corredati di progetto realizzato da tecnico abilitato.
E' inoltre vietata l'alterazione degli alvei e delle sponde dei sistemi torrentizi; l'abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo nonche' la formazione di depositi di stracci, rottami, auto in demolizione e simili; la formazione di

discariche e il ripianamento di vallecole con detriti edilizi, l'eliminazione con il fuoco a cielo aperto di sterpi, ramaglie, rifiuti di lavorazione agro forestale a meno di 10 m. dalle zone boschive.

21 Il tracciato e l'esecuzione di strade carrabili per allacciare le costruzioni alla pubblica viabilità è ammesso purchè esse non siano più larghe di m. 2,50 più cunetta atta allo scarico delle acque meteoriche di ampiezza massima 0,50 m. e i relativi muri di contenimento non superino l'altezza fuori terra di m. 2, dovendosi altresì limitare limitare al 12 %, la pendenza media, al 15% la pendenza massima e a 170 mt lo sviluppo dei nuovi tracciati. In prossimità di curve con angolo superiore a 80° (misurati sull'asse della carreggiata) è inoltre consentito l'allargamento fino a metri 3,50 della sede stradale in corrispondenza della curva. Potrà essere ammessa una pendenza superiore (nel rispetto delle norme in materia di prevenzione incendi) soltanto in caso di rampe di sviluppo < m. 20 per l'accesso alle aree di parcheggio nonché qualora si utilizzino ~~sentieri~~ strade carrabili già esistenti, sempre che sia adeguatamente dimostrata l'esistenza e la legittimazione giuridica di ~~questi ultimi~~ queste ultime.
Occorre inoltre raccomandare la massima aderenza, per quanto possibile, all'andamento delle curve di livello e la necessità di privilegiare il recupero di tracciati preesistenti rispetto alla realizzazione di nuovi, nonché il recupero e il ripristino dei percorsi pedonali esistenti all'interno delle aree asservite a nuovi interventi.
L'intervento dev'essere esplicitamente assentito nell'ambito del permesso di costruire relativo agli interventi edilizi, e pertanto, oltre agli elaborati tecnici prescritti nel Regolamento Edilizio comunale per l'istruttoria, deve essere allegata la planimetria quotata di progetto della nuova strada richiesta, con sezioni in scala di dettaglio ed ulteriori elaborati geotecnici, atti a dimostrare i tipi di opere da realizzare e le cautele poste in essere onde prevenire eventuali fenomeni di dissesto idrogeologico nel contesto territoriale, negli immediati dintorni e nel sedime della nuova strada.
~~Le strade vicinali, ove insistenti in aree che siano state percorse dal fuoco, possono essere ripristinate purchè venga restaurato il carattere originario del percorso e degli arredi (vegetazione, muri di contenimento in pietra, eventuale selciato e simili).~~

22 Le strade vicinali, ove insistenti in aree che siano state percorse dal fuoco, possono essere ripristinate purchè venga restaurato il carattere originario del percorso e degli arredi (vegetazione, muri di contenimento in pietra, eventuale selciato e simili).

Art 63 Aree ~~ag.pa~~ RE

1 Il PUC individua delle aree da destinare ~~al presidio ambientale~~ all'edificazione residenziale estensiva laddove il territorio presenta stati di graduale consolidamento della permanenza, il cui abbandono può provocare degrado ambientale e instabilità delle strutture antropiche.

2 L'obiettivo del PUC per queste aree è rivolto a promuovere azioni atte a favorire il permanere dei nuclei familiari esistenti e l'inserimento di nuovi a condizione che essi ~~diventino i garanti della conservazione dei siti attraverso attività di presidio finalizzate al controllo delle aree impegnate riducendo~~ si facciano carico di risolvere le problematiche infrastrutturali ed ambientali rilevate.

3 In tali aree ~~sono ammesse le funzioni proprie dell'attività agricola. In particolare~~, salvo quanto diversamente espresso nella normativa d'ambito, sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale (39.1);
- agricola da 39.5.1 a 39.5.5 (limitatamente alle aziende agrituristiche preesistenti) e 39.5.6;
- turistico-ricettive (da 39.2.1 a 39.2.5, 39.2.10, 39.2.11 e 39.2.17)
- commerciale ~~– direzionale~~ (39.3.1 e 39.3.8)

4 Sono ammesse tutte le tipologie di intervento, ad eccezione della ristrutturazione urbanistica.

5 ~~L'attività di presidio~~ L'edificazione residenziale estensiva è mirata a garantire le condizioni per il rafforzamento delle comunità nelle aree collinari, anche attraverso la realizzazione di servizi e strutture pubbliche secondo quanto espressamente previsto nelle tavole di PUC e compatibili con il carattere paesistico ambientale dell'area da presidiare.

~~6 L'attività di presidio deve costituire l'elemento fondante di un intervento di "Tipo territoriale" in cui la residenza, da consolidare o nuova, sia integrata in un progetto esteso all'intera area da presidiare, per la quantità così stabilita nella normativa di Sub – Ambito rapportata alla tipologia principale, dove risultino definiti: le dimensioni e i criteri d'uso delle aree da destinare all'agricoltura anche "part time", le aree da preservare con criteri di silvicoltura naturalistica di specie arbustive consone all'ambiente che non richiedono manutenzione, il sistema di accesso a tutti i terreni inclusi nell'intervento, il ripristino delle strade interpoderali, vicinali, comunali, della rete dei sentieri pedonali e le opere necessarie all'arginamento e al corretto defluire dei corsi d'acqua eventualmente compresi all'interno del presidio, i criteri di recupero delle fasce terrazzate con la rimessa in pristino di muri in pietra a secco o con tecniche di ingegneria naturalistica, e quant'altro l'attività di presidio richieda relativamente al sito~~

~~7 Quanto sopra espresso ai commi 3 e 4 deve essere sancito da apposita Convenzione, che ne regolerà l'attuazione dopo il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.~~

~~8~~ 6 Gli interventi edilizi ~~compresi nel progetto di cui sopra~~ dovranno ~~risultare~~ rispettare le seguenti disposizoni:

- ~~di **SA** residenziale compresa tra mq 75 e mq 180 per singola unità abitativa per le abitazioni monofamiliari; di **SA** non inferiore a mq 60 per singola unità abitativa per le nuove unità plurifamiliari; di SA non inferiore a mq 40 in interventi di ampliamento di SA residenziali preesistenti.~~
- nel rispetto della soglia massima di edificazione di cui all'art. 62, comma 2 **(max mq. 20.000 complessivi di S.A. nelle aree Tpa, Apa e RE)** e degli altri parametri urbanistico edilizi di cui ai punti successivi o eventualmente indicati nella disciplina d'Ambito, l'edificabilità ~~a fini residenziali~~ per le funzioni di cui al comma 3 è commisurata ad un IUI pari a ~~0,045~~ 0,0428 mq /mq~~, da calcolarsi su aree asservite~~.
- i nuovi interventi residenziali, turistico-ricettivi e commerciali (attuati mediante nuove costruzioni o mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti) devono comunque essere collegati a strada carrabile pubblica o gravata da servitù di pubblico transito
- l'altezza degli edifici ~~ad uso residenziale~~ non potrà superare i due piani fuori terra ed una altezza massima di 7,00 metri.
- E' consentita, nel rispetto dell'I.U.I., la realizzazione di un piano seminterrato o interrato, che potrà essere destinato in toto o in parte a cantina, deposito attrezzi e/o ~~ricovero per macchinari agricoli~~ autorimessa, a condizione che tale porzione non ecceda, in termini di superficie e di posizionamento, il sedime della parte ~~residenziale soprastante~~ fuori terra per più del 30% di detto sedime.
- E' ammessa la costruzione di nuovi edifici in aderenza ad edifici esistenti o ad aree di pertinenza esistenti, fatto salvo quanto disposto dal Codice civile e dall'art. 16 delle presenti norme. In tali casi, se non altrimenti specificato dalla Normativa, dovranno osservarsi: l'allineamento dei muri di facciata, delle quote di gronda, di colmo e di interpiano (totali e parziali) e della forma del tetto e le prescrizioni relative agli asservimenti di terreno.
- Distanze minime: in tutti gli altri casi al di fuori di quelli di cui al punto precedente, le nuove costruzioni dovranno rispettare le distanze minime di m. 10 dagli edifici e (salvo deroga mediante accordo tra i proprietari confinanti) di m. 5 dai confini.
- I manufatti ~~non residenziali legati alla conduzione del fondo e all'attività di presidio~~ pertinenziali non potranno superare l'altezza di m. 3,50, e la loro ~~superficie coperta lorda~~ dimensione non potrà superare i ~~mq. 20~~ limiti di cui all'art. 15.
- Le soluzioni progettuali proposte per i manufatti di cui ~~sopra~~ al punto precedente dovranno essere compatibili con i caratteri morfologici del terreno e delle preesistenze (edifici e manufatti analoghi) e risultare organicamente inseriti nell'ambiente e nel paesaggio circostante, attestandosi possibilmente lungo le strade esistenti.
- Ogni intervento di nuova costruzione deve concorrere, per quanto possibile, al miglioramento funzionale della viabilità.
- Ogni intervento di nuova costruzione deve ~~reperire~~ comportare il reperimento di aree per parcheggi pubblici pari a 8,25 mq ogni 100 mq di SA eventualmente monetizzabili, laddove ricorrano le condizioni di cui al punto 8 della Circolare della Regione Liguria n. 59132 del 17.05.1995, secondo le indicazioni ivi riportate.
- Devono inoltre essere asservite le seguenti aree private: a verde 66,00 mq ogni 100 mq di SA, a parcheggio, ~~33,00~~ 35,00 mq ogni 100 mq di SA per insediamenti residenziali, 49,50 mq per altri insediamenti.
- Per quanto concerne lo scarico delle acque meteoriche, dovranno essere dimensionate correttamente le condutture interrate e verificati i compluvi a valle dei nuovi insediamenti fino al raggiungimento dei corsi d'acqua principali; in presenza di eventuali criticità dovranno essere realizzati a cura e spese del richiedente gli interventi necessari.
- Ove necessario, dovranno essere predisposte piazzole per la localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti differenziati secondo il regolamento comunale che disciplina la raccolta dei rifiuti; dette piazzole devono essere accessibili dalla viabilità pubblica e consentire il mascheramento dei cassonetti.

7 Quanto espresso al comma precedente dovrà essere sancito da apposita convenzione che ne regolerà l'attuazione dopo il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato. Resta comunque ferma la possibilità di ammettere l'edificazione con ricorso a P.U.O. (con gli stessi parametri previsti per il titolo edilizio convenzionato), su iniziativa dei soggetti attuatori o dell'Amministrazione Comunale.

~~9~~ 8 Per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per quanto non diversamente disciplinato dal presente articolo, si rimanda alle norme di cui al precedente Art. ~~62~~ 58.

~~10 Per quanto non ulteriormente specificato, si rimanda alla norma di cui al precedente Art. 62.~~

Art 64 Aree vr

1 Il Piano individua all'interno di Ambiti e Subambiti aree non insediate, da mantenere verdi ed inedificate, nella loro funzione di rispetto a grosse infrastrutture territoriali, quali autostrada e ferrovia.
2 Per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso che comporti incremento del carico urbanistico.
3 Nelle aree **vr**, salvo quanto diversamente espresso nella normativa d'ambito, sono ammesse le funzioni consentite nelle aree contigue e, in caso di compresenza di diverse discipline, quelle ammesse nelle aree contigue prevalenti in termini di superficie.
4 Fatto salvo quanto riportato nella specifica disciplina d'ambito, non è ammessa la realizzazione degli interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale di cui all'art. 13. La realizzazione delle pertinenze, nei limiti di cui all'art. 15, comma 4, è ammessa nel rispetto delle distanze di cui all'art. 16, comma 2 e delle pertinenti disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.

Art 65 Aree ou

1 Il Piano individua all'interno di Ambiti e Subambiti aree non insediate, prevalentemente coltivate ad orto, da mantenere nella loro funzione principale e in quella di rispetto ai corsi d'acqua e all'edificato, fatto salvo quanto riportato nella specifica disciplina d'ambito.
2 Per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si rimanda alla norma di cui alla disciplina per le aree CR.
3 Nelle aree **ou**, salvo quanto diversamente espresso nella normativa d'ambito, sono ammesse le funzioni consentite nelle aree contigue e, in caso di compresenza di diverse discipline, quelle ammesse nelle aree contigue prevalenti in termini di superficie.
4 Fatto salvo quanto riportato nella specifica disciplina d'ambito, non è ammessa la realizzazione degli interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale di cui all'art. 13. La realizzazione delle pertinenze, nei limiti di cui all'art. 15, comma 4, è ammessa nel rispetto delle distanze di cui all'art. 16, comma 2 e delle pertinenti disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.

Art. 66 Aree TNI

1 Le aree denominate Territori non insediabili (TNI) sono, per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali, non insediabili. Il PUC prevede la totale e assoluta tutela per questo territorio, favorendo la penetrazione e la fruizione tramite il recupero di percorsi esistenti da utilizzarsi come vie di percorrenza pedonale, ciclabile e ippica.

2 bis In tali aree, salvo quanto diversamente espresso nella normativa d'ambito, è ammessa esclusivamente la funzione agricola (39.5).

2 Nelle aree TNI è sempre consentito:
a **-** Il recupero della viabilità secondaria e/o di servizio, la realizzazione di opere idraulico-forestali per la regimazione delle acque e tutte le opere mirate alla difesa dagli incendi boschivi (serbatoi di accumulo, invasi collinari, strade tagliafuoco ecc.).
b **-** Il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, nel rispetto delle loro caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie.
c **-** L'attività del pascolo.
d **-** Il taglio e l'asportazione del legname nel rispetto della disciplina forestale con divieto di taglio ad uso commerciale dei giovani ricacci delle ceppaie, di erica, corbezzolo, filirea, ginestra, mirto, ed altre simili di età inferiore ad anni cinque.
e **–** la realizzazione di opere pubbliche e quelle relative alla realizzazione di impianti tecnologici, in condotta o in cavo, anche se realizzati da soggetti privati.
f – realizzare interventi di riduzione di superficie boscata quando siano finalizzati alla ripresa dell'attività agricola su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione da definirsi boscata ai sensi delle vigenti leggi in materia. Tali interventi devono essere corredati di progetto realizzato da tecnico abilitato.

3 Nelle aree TNI, nei limiti delle prescrizioni di PTCP, è consentito ~~esclusivamente~~ inoltre:
a) costruire malghe, fienili e altri manufatti per l'esercizio delle attività agro-forestali e zootecniche, purchè non residenziali e strettamente funzionali alla conduzione del fondo, nel rispetto dell'I.U.I. pari a 0,000285 mq/mq nonché delle condizioni e dei parametri stabiliti per l'edificazione nelle aree Tpa di cui all'art. 62;

b) aprire strade all'esclusivo servizio di tali attività agro-forestali, purchè larghe non oltre 2,50 m. e dotate delle più opportune opere di sostegno, contenimento e presidio, nonchè a fondo in terra battuta; i relativi muri di contenimento non devono superare l'altezza fuori terra di m. 2; per gli eventuali raccordi alla viabilità preesistente necessari a servire le nuove costruzioni occorre altresì limitare al 10 %, la pendenza massima e a 120 mt lo sviluppo dei nuovi tracciati. Occorre inoltre raccomandare la massima aderenza, per quanto possibile, all'andamento delle curve di livello e la necessità di privilegiare il recupero di tracciati preesistenti rispetto alla realizzazione di nuovi, nonché il recupero e il ripristino dei percorsi pedonali esistenti all'interno delle aree asservite a nuovi interventi. Le strade forestali e le altre infrastrutture forestali, per le quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 14 della L.R. n. 4/1999 e s.m. ed i., potranno avere larghezza anche superiore a 2,50 m, purché non eccedente quella strettamente necessaria a garantire il transito dei mezzi di gestione selvicolturale ed antincendio.
c) eseguire limitati tratti derivazioni idriche a uso agricolo e domestico;
d) eseguire opere edilizie e movimenti di terra, solo ed esclusivamente finalizzate alla prevenzione del dissesto idrogeologico, e comunque su progetto ~~e direzione lavori disposti~~ approvato dalle competenti sedi pubbliche;
e) eseguire interventi di ristrutturazione edilizia~~, restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria,~~ e ampliamento ~~degli spazi di residenza e adeguamenti igienico sanitario nelle~~ delle costruzioni preesistenti nonché realizzare pertinenze nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 62, commi 7, 12, 13, 14, 16 e 18;
f) ricercare e derivare acque minerali, nel più assoluto rispetto dell'assetto morfologico, vegetale e ambientale dell'area ove tali interventi vengono effettuati;
g) porre in opera elettrodotti, tralicci ripetitori e antenne per pubblico servizio, nel rispetto delle prescrizioni di P.T.C.P. e PTC.

4 Qualora il lotto di proprietà venga diviso dalla linea di confine di una ~~zona~~ area Tni, la superficie di lotto ricadente entro la ~~zona~~ area Tni potrà essere calcolata al fine del computo della volumetria edificabile applicando i parametri della ~~zona~~ area limitrofa purchè l'edificazione non sia attuata entro la ~~zona~~ area Tni e almeno 2/3 dei terreni necessari per la realizzare l'intervento non ricadano in ~~zona~~ area Tni.

5 Essendo le ~~zone~~ aree Tni costituite in prevalenza da complessi boscati di alto fusto, con specie arbustive e cedue, riservati alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico, è prescritto che:
a) i complessi boscati e le aree di rinnovo spontaneo delle specie arboree debbano essere accuratamente mantenuti a cura dei proprietari, degli usufruttuari e/o dei conduttori nel migliore stato di conservazione colturale;
b) in particolare gli interventi debbono tendere alla conservazione e/o alla ricostituzione della vegetazione nel miglior equilibrio con l'ambiente; tendendo al raggiungimento del livello di climax e favorendo la diffusione delle specie tipiche montane e la conservazione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto;
c) debbono essere inoltre (anche su iniziative dei Comuni, o recependo prescrizioni e finanziamenti di eventuali piani regionali di assestamento e utilizzazione dei beni silvo-pastorali o a sola cura e spese di privati) ricostituiti i boschi degradati, diradati o incendiati; e comunque i privati e gli Enti pubblici o di interesse pubblico debbono effettuare i diradamenti più opportuni, le opere manutentorie del sottobosco contro il rischio di incendio e contro le specie infestanti, i trattamenti antiparassitari necessari.

6 Nell'ambito del patrimonio edilizio rurale nelle ~~zone~~ aree Tni possono essere realizzate iniziative di agriturismo, come disciplinate dalla vigente legislazione regionale.

Art 67 Aree ~~ap.fp~~ ag.fp

1 All'interno degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione non insediati il PUC individua specifiche aree destinate alla fruizione pubblica delle risorse generalmente ubicate in siti di interesse ambientale e/o alla confluenza di percorsi già predisposti di strutture edilizie idonee all'obiettivo confermate e da recuperare nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 62, commi 12, 13, 14, 16 e 18.

2 In tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (39.3.8)
- rifugi alpini e escursionistici (39.2.14)
- affittacamere (39.2.10)
- bed&breakfast (39.2.11)
- agriturismo (39.2.17)

3 Su tali aree è consentita la formazione di spazi attrezzati all'aperto, la realizzazione di nuove strutture edilizie a servizio di strutture esistenti per attività legata alla ristorazione e/o destinate al pernottamento nei limiti fissati nelle Norme di Conformità d'Ambito.

Art. 68 Regole architettoniche e codice dei materiali per interventi su edifici esistenti a prevalente destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale o a servizi pubblici

1 ~~Ogni edificio~~ In tutto il territorio comunale, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al titolo avente requisiti tipologici, architettonici e costruttivi meritevoli di conservazione e ricadente nelle definizioni di cui agli articoli 6, 7, 8 e 9, dovrà rispettare le caratteristiche costruttive originali dell'intero edificio. In particolare:

a) Le murature perimetrali dovranno essere risanate e restaurate riproponendo materiali originali;
b) Le murature in origine ricoperte da intonaco dovranno conservare tale caratteristica, fatte salve le evidenziazioni che riguardano elementi architettonici storici originali e documentali della storia dell'edificio;
c) I cordoli, necessari per la sostituzione o l'inserimento di copertura a falda, dovranno essere realizzati all'interno del filo della facciata salvaguardando cornici ed elementi di gronda;
d) E' sempre prescritto il ripristino delle originali decorazioni a rilievo, marcapiani, cornicioni, mensole, ecc., ed il rinnovo delle facciate affrescate: eventuali elementi architettonici di particolare pregio, mancanti o gravemente deteriorati, dovranno essere restaurati o riprodotti nelle identiche dimensioni e forme con l'uso di materiali analoghi agli originali o a loro simili;
e) E' fatto obbligo di conservazione di volte ed archi costituenti l'impianto strutturale originario; nel caso di suddivisione di vano voltato, i divisori dovranno risultare di altezza tale da consentire la percezione dell'intera superficie voltata, ovvero provvedere al tamponamento sovrapponendo ai divisori lastre trasparenti raccordate alla volta, ovvero provvedere alla soffittatura del vano di dimensione inferiore purché impostata al di sotto della massima altezza dei divisori che lo delimitano;
j) In presenza di vani voltati, eventuali scale di collegamento fra piani diversi o ai soppalchi compresi nel vano, dovranno essere realizzate con l'utilizzo di profilati leggeri a semplice disegno;
k) La sostituzione di serramenti e persiane dei piani superiori al piano terreno, dovrà essere eseguita mantenendo o ripristinando disegno e colorazione originali: è consentito, oltre all'uso di serramenti in legno, l'uso di serramenti in alluminio verniciato a fuoco o in pvc; non è consentito l'uso di serramenti in alluminio anodizzato;
l) Per le bucature del piano terreno dovranno essere mantenute o ripristinate le dimensioni originarie; è consentita la sostituzione dei serramenti (porte e vetrine) esistenti con nuovi serramenti in legno, in profilato di ferro, in rame, in acciaio verniciato, in scatolato di alluminio preverniciato a fuoco, mentre è fatto divieto dell'uso di serramenti in plastica e in alluminio anodizzato o acciaio inox non verniciato.
m) la dimensione delle bucature di facciata, in caso di variazione rispetto all'esistente, dovrà adeguarsi a quella preesistente e/o a quelle degli edifici di identico carattere tipologico e linguistico più prossimi a quello dell'intervento, nel rispetto dell'allineamento verticale con tolleranze < = cm 30;
n) in caso di accorpamento di diverse unità edilizie, dovrà essere rispettata la loro divisione storica attraverso la conservazione di differenti quote d'imposta di solaio e di copertura, e/o attraverso il mantenimento delle originarie scansioni vuoto–pieno, e/o la conservazione delle differenti tipologie di copertura, e/o le diverse tonalità cromatiche delle originarie singole unità edilizie, e/o l'inserimento di elementi verticali che ne esaltino la scansione; quanto sopra può essere derogato solo se il progetto di accorpamento risulta avere carattere stilistico e/o linguistico e architettonico-costruttivo unitario e venga dimostrato progettualmente il suo formale inserimento nel contesto cui l'accorpamento fa parte nonché il rispetto di quant'altro prescritto dal presente comma;
o) in caso di rifacimento la copertura a falda, comprensiva della gronda, in assenza di cornicione, non potrà sporgere rispetto al filo di facciata più di 50 cm;
p) il manto di copertura dovrà essere costituito da abbadini di ardesia posti a secco alla genovese, tegole alla marsigliese, coppi di colore rosso mattone o mattone bruciato, ed è vietato l'uso di materiali quali: eternit, lamiera ondulata, plastica in genere, tavolati con sovrapposti teli di ogni genere, tegole alla canadese, manti sintetici impermeabilizzanti, lastre di cemento, piastrelle smaltate;
q) la sostituzione o il nuovo inserimento di gronde e pluviali, dovrà risultare di sagoma tradizionale ed essere realizzata in rame o lamiera zincata o in acciaio inox con l'esclusione di materiali in plastica e fibrocemento; i pluviali dovranno essere muniti di terminale in ghisa dalla quota di mt. 2,50 dal marciapiede.
r) la sostituzione o l'installazione di nuovi cancelli e recinzioni dovrà risultare di semplice disegno, in profilati di ferro tondi o quadrello, protetti da vernici opache trasparenti; per nuove recinzioni è preferibile l'uso della siepe o della muratura intercalata da pilastrini con sovrapposta pergola: è fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, reti e griglie plastificate, moduli prefabbricati in cemento o plastica e composizioni in ferro battuto riproducenti disegni in falso antico;

s) è consentito l'utilizzo di pareti ventilate altamente tecnologiche (es. fotovoltaico) e di piastrelle smaltate nelle coperture, laddove sia dimostrata la compatibilità di tali soluzioni con le caratteristiche formali e costruttive degli edifici e del contesto in cui sono inseriti.

~~2~~ Ai fini dell'applicazione del presente comma, si considerano meritevoli di conservazione tutti gli edifici in muratura costruiti in data antecedente il 01.11.1942, salvo diverso avviso espresso motivatamente dalla Commissione Edilizia comunale sulla base di apposita documentazione tecnica prodotta dal richiedente.

~~3~~ 2 In tutto il territorio comunale, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al titolo privo di requisiti tipologici, architettonici e costruttivi che ne consiglino la conservazione, qualora se ne preveda la demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dovrà, anche nella forma di riferimento architettonico rielaborato, riproporre le caratteristiche architettoniche e costruttive dell'ambito urbano in cui esso è inserito ritenute meritevoli di proposizione. Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni progettuali:

a) la copertura a falda, comprensiva della gronda, in assenza di cornicione, non potrà sporgere rispetto al filo di facciata più di 50 cm;
b) il manto di copertura dovrà essere costituito da abbadini di ardesia posti a secco alla genovese, tegole alla marsigliese, coppi di colore rosso mattone o mattone bruciato, lamiera sagomata ed è vietato l'uso di materiali quali: eternit, lamiera ondulata, plastica in genere, tavolati con sovrapposti teli di ogni genere, tegole alla canadese, manti sintetici impermeabilizzanti, lastre di cemento, piastrelle smaltate;
c) la sostituzione o il nuovo inserimento di gronde e pluviali, dovrà risultare di sagoma tradizionale ed essere realizzata in rame o lamiera zincata o in acciaio inox con l'esclusione di materiali in plastica e fibrocemento; i pluviali dovranno essere muniti di terminale in ghisa dalla quota di mt. 2,50 dal marciapiede.
d) la sostituzione o l'installazione di nuovi cancelli e recinzioni dovrà risultare di semplice disegno, in profilati di ferro tondi o quadrello, protetti da vernici opache trasparenti; per nuove recinzioni è preferibile l'uso della siepe o della muratura intercalata da pilastrini con sovrapposta pergola: è fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, reti e griglie plastificate, moduli prefabbricati in cemento o plastica e composizioni in ferro battuto riproducenti disegni in falso antico.

3 E' consentita - anche in deroga alla normativa dei singoli ambiti, sub-ambiti ed aree - la demolizione di manufatti condonati palesemente incongrui rispetto alla tipologia del fabbricato principale, di cui costituiscono parte accessoria, ed il loro accorpamento al fabbricato principale nel rispetto del volume geometrico esistente. L'intervento di ricostruzione dovrà rispettare i parametri di cui al D.M. 1444/68.

4 In tutto il territorio comunale, i muri di sostegno necessari alla sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici di cui al titolo, per la rimodellazione del terreno, dovranno risultare in pietra a vista a secco, ovvero in calcestruzzo con antistante rivestimento in pietra locale di adeguato spessore; è vietato l'uso di pannelli in cemento prefabbricato e di pannelli prefabbricati con applicate lastre di pietra.

5 Fermo restando quanto sopra, le sistemazioni esterne dovranno altresì conformarsi a quanto prescritto dall'art. 70, comma 2 del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Per la sistemazione delle aree di pertinenza nei territori non insediabili ovvero assoggettati a classificazione urbanistica agricola (Apa) ~~e~~, di presidio ambientale (Tpa) e residenziale estensiva (RE), non è applicabile quanto disposto all'art. 46.2 (muri esterni di sostegno) del citato Regolamento Edilizio e la sistemazione disciplinata all'art. 70.2 dello stesso Regolamento dovrà essere limitata a non oltre due gradonature successive (mt. 2.00 + mt. 2,00); le successive eventuali fasce dovranno essere realizzate con interventi di ingegneria naturalistica.

Art. 69 Regole architettoniche e codice dei materiali per interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale (se non connessa ad insediamenti di tipo artigianale o industriale) o a servizi pubblici

1 ~~Ogni~~ In tutto il territorio comunale, ogni intervento di nuova edificazione di cui al titolo, non soggetto a PUO, dovrà rapportarsi all'ambito urbano e/o extraurbano in cui esso è inserito, uniformandosi ai caratteri prevalenti degli edifici con attenzione anche a quelli che, per coerenza e semplicità, sono da tempo integrati nel tessuto in cui l'intervento è proposto. In particolare:

a) In caso di interventi di completamento di edifici in linea e/o di isolati esistenti in ambito urbano, posti su pubblica via, il nuovo intervento dovrà allinearsi al filo di gronda del/dei fabbricato/i confinante/i preesistente/i con tolleranze < a 50 cm; inoltre gli sporti oltre l'allineamento preesistente dovranno essere limitati ai soli balconi la cui profondità e dimensione dovrà essere rapportata a quella prevalente della fronte in cui il nuovo intervento è inserito.
b) L'intervento dovrà altresì tener conto della preesistente zoccolatura e degli altri elementi ricorrenti, quali ad esempio la scansione delle bucature e la loro dimensione, con variazioni giustificate dalle caratteristiche compositive proposte.
c) E' consentita la riproposizione di particolari architettonici di facciata già presenti nel tessuto in cui l'intervento è collocato, questa intesa non come copia o imitazione, ma come riferimento architettonico rielaborato.

d) Le ringhiere dei balconi dovranno essere realizzate in ferro, ferro zincato, alluminio o acciaio inox con disegno improntato alla massima semplicità.
e) E' fatto assoluto divieto di rivestimenti in ondulit, eternit o materiali plastici; l'uso del cemento a faccia-vista dovrà risultare contenuto e limitato ai soli casi in cui il progetto architettonico lo richieda;
f) E' consentito l'utilizzo di pareti ventilate altamente tecnologiche (es. fotovoltaico) e di piastrelle smaltate nelle coperture, laddove sia dimostrata la compatibilità di tali soluzioni con le caratteristiche formali e costruttive degli edifici e del contesto in cui sono inseriti.

2 ~~Potranno~~ Per le nuove edificazioni definite da PUO potranno essere consentite soluzioni progettuali che, pur discostandosi da elementi e caratteri già presenti nelle costruzioni, propongano una elevata qualità progettuale (definita mediante S.O.I.) in grado di rispettare l'equilibrio generale e l'identità del paesaggio nell'ambito interessato valorizzandone l'immagine complessiva.

3 I muri di sostegno necessari alla sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici, per la rimodellazione del terreno, dovranno risultare in pietra a vista a secco, ovvero in calcestruzzo con antistante rivestimento in pietra locale di adeguato spessore; è vietato l'uso di pannelli in cemento prefabbricato e di pannelli prefabbricati con applicate lastre di pietra.

4 Fermo restando quanto sopra, le sistemazioni esterne dovranno altresì conformarsi a quanto prescritto dall'art. 70, comma 2 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

5 Per la sistemazione delle aree di pertinenza nei ~~Sub-Ambiti agricoli~~ territori non insediabili, nelle aree di produzione agricola, residenziali estensive e di presidio ambientale non è applicabile quanto disposto all'art. 46.2 (muri esterni di sostegno) del citato Regolamento Edilizio e la sistemazione disciplinata all'art. 70.2 dello stesso Regolamento dovrà essere limitata a non oltre due gradonature successive (mt. 2.00 + mt. 2,00).

6 Costituisce requisito vincolante per la localizzazione di nuovi fabbricati nei ~~Sub-Ambiti Agricoli~~ territori non insediabili, nelle aree di produzione agricola, residenziali estensive e di presidio ambientale il limite di 45° per la pendenza delle aree interessabili da nuovi interventi edificatori.

6 bis Negli interventi da realizzare in aree RE, Tpa, Apa e TNI, qualora il fronte fuori terra del piano inferiore (anche se destinato a garage o a locale accessorio) abbia estensione pari o superiore all'intero fronte del soprastante fabbricato di cui fa parte, detto fronte dovrà avere rivestimento esterno analogo, per materiale e trattamento cromatico, a quello del prospetto soprastante, con espresso divieto al trattamento di tale porzione muraria in modo distinto (es. con rivestimento in pietra) ai fini della qualificazione come basamento o zoccolatura del soprastante fabbricato.

7 Per quanto concerne la viabilità privata o non compresa dal PUC, ~~nei Sub-Ambiti Agricoli~~ nelle aree residenziali estensive ~~e di presidio~~ la larghezza della sede stradale non dovrà superare m. 3,00 (oltre ad una cunetta per il convogliamento delle acque meteoriche di 0,50 m massimo) e lo scostamento massimo dall'andamento naturale dei suoli non dovrà essere superiore a m. 2,00. In prossimità di curve con angolo superiore a 80° (misurati sull'asse della carreggiata) è inoltre consentito l'allargamento fino a metri 4,00 della sede stradale in corrispondenza della curva.

8 ~~Occorre~~ Nelle aree RE, Apa, Tpa e TNI occorre altresì raccomandare la massima aderenza, per quanto possibile, all'andamento delle curve di livello e la necessità di privilegiare il recupero di tracciati preesistenti rispetto alla realizzazione di nuovi, nonché il recupero e il ripristino dei percorsi pedonali esistenti all'interno delle aree asservite a nuovi interventi. ~~La~~ In proposito, la pendenza ~~massima~~ media dovrà essere limitata al 10 % nelle aree TNI ed al 12% nelle aree RE, Tpa ed Apa con un picco massimo ammissibile del 15%, mentre lo sviluppo dei nuovi tracciati dovrà essere limitato a 120 mt nelle aree TNI ed a 170 mt nelle aree RE, Tpa ed Apa, per gli eventuali raccordi alla viabilità preesistente necessari a servire le nuove costruzioni. Potrà essere ammessa una pendenza superiore alla massima prevista in ogni singola ~~zona~~ area (nel rispetto delle norme in materia di prevenzione incendi) soltanto in caso di rampe di sviluppo ≤ ~~al 20%~~ m. 20 per l'accesso alle aree di parcheggio nonché qualora si utilizzino strade carrabili già esistenti di cui sia adeguatamente dimostrata l'esistenza e la legittimazione giuridica.

Art. 70 Regole architettoniche e codice dei materiali per interventi a destinazione produttiva

1 Ogni intervento di cui al titolo, a qualsiasi titolo richiesto ed in qualsiasi parte del territorio comunale, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
a) è sempre consentito l'uso di elementi prefabbricati sia strutturali che di tamponamento e copertura: per queste ultime sono preferibili le soluzioni in laminato sagomato.
b) L'uso del cemento a faccia a vista dovrà risultare in genere contenuto alle parti strutturali.
c) E' fatto assoluto divieto di rivestimento, tamponamento o copertura in ondulit, eternit e materiali plastici, fatta salva la possibilità di utilizzare fibrocemento esente da amianto o ondulato plastico, limitatamente a colori neutri;
d) Le aree di pertinenza, manovra e parcheggio dovranno di norma essere asfaltate o in autobloccanti;
e) Dovranno essere previste e indicate nel progetto le aree da destinare a stoccaggi all'aperto~~, fermo restando che le stesse non potranno occupare più del 20 % della superficie coperta~~.

f) i muri di sostegno necessari alla rimodellazione funzionale dell'area potranno essere realizzati in cemento a vista a condizione che risulti interrotto da rilievi o scanalature o altro verticali e/o orizzontali che ne riducono l'impatto visivo: l'altezza di detti muri dovrà conformarsi alle prescrizioni di cui all'art. 70, comma 2 del Regolamento Edilizio comunale, a meno della necessità di realizzare un unico muro di sostegno dell'altezza massima di mt. 3,00 in presenza di giustificate esigenze di rimodellazione dell'area, a condizione che l'impatto di tali manufatti venga mitigato con la messa a dimora di vegetazione o altri idonei accorgimenti; è fatto divieto di rivestimento dei muri di sostegno con pannelli in pietra prefabbricati;
g) le recinzioni delle aree di pertinenza dovranno preferibilmente essere accompagnate da filari alberati.

Art. 71 Regole architettoniche e codice dei materiali per interventi a destinazione commerciale all'ingrosso ed al dettaglio

1 Il PUC disciplina gli interventi a destinazioni commerciale e rimanda a quanto indicato nel ~~Programma~~ Piano Commerciale comunale, ~~e~~ secondo le disposizioni della normativa regionale vigente.

2 L'apertura di nuove attività commerciali o l'ampliamento della superficie di vendita di edifici esistenti alla data dell'adozione ~~della presente variante~~ del progetto preliminare del PUC, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, fatte salve eventuali diverse prescrizioni esplicitate nella normativa d'ambito:

- L'apertura di nuove bucature esterne o l'allargamento di quelle esistenti potrà essere autorizzata a condizione che sia comprovata la reale necessità legata al riassetto funzionale dell'unità edilizia in cui essa è compresa, e a condizione che l'intervento non alteri la regolarità architettonica e la varietà del prospetto e non vengano demolite all'interno volte o quant'altro ritenuto di pregio architettonico.

- L'intervento dovrà:
  - adeguarsi, ove vigente, alle indicazioni e regolamenti del Piano del Colore;
  - adeguarsi, ove in vigore, alle previsioni di progetti di pedonalizzazione;
  - utilizzare materiale di facciata con tinteggiature conformi a quelle esistenti e con riferimento all'intorno;
  - utilizzare serramenti a disegno semplice, conforme a quello dei serramenti esistenti, con divieto dell'uso di materiali in anodizzato o plastica;
  - provvedere alla eliminazione delle superfetazioni di facciata con possibilità di recupero della superficie ~~lorda di solaio~~ agibile in più idoneo corpo di fabbrica non prospiciente gli spazi pubblici, nel rispetto delle distanze di cui all'art. 16 ed anche in deroga alla normativa dei singoli ambiti, sub-ambiti ed aree;
  - prevedere una consistente dotazione di verde alberato, anche nei casi di riqualificazione di strutture produttive di forte impatto e già esistenti che non possano essere rilocalizzate nel breve periodo. Sono preferibili le sistemazioni a prato con andamento non perfettamente pianeggiante (dune prative con arbusti) e la presenza di grandi alberi, nel rispetto del vigente "Regolamento del verde pubblico e privato";
  - prevedere, ove possibile, la realizzazione di separazioni verdi tra infrastrutture ed insediamenti anche con funzione di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico;

- Gli spazi da destinare alla sosta, pubblica o pertinenziale per la clientela, dovranno essere oggetto di progetto esecutivo da allegare alla domanda di richiesta di apertura ampliamento o accorpamento di esercizio commerciale, che dovrà ~~provvedere~~ prevedere:
  a) - per gli spazi da destinare alla sosta: pavimentazione possibilmente permeabile che si differenzi dalla pavimentazione veicolare o pedonale, illuminazione e adeguata segnaletica orizzontale e verticale;
  b) - per i percorsi pedonali di collegamento tra lo spazio parcheggio e la struttura commerciale: pavimentazione lapidea o in mattoni listati posti a coltello, a spina di pesce, illuminazione e adeguata segnalazione;
  c) - rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
  d) - l'analisi delle viste (edificio "ambientato": ingresso, fondali, spazi accessori, parcheggi, ...);
  e) - un'idonea verifica di coerenza delle dimensioni d'ingombro, dei colori e dell'orientamento, da ottenersi anche mediante la redazione di uno studio organico d'insieme che metta in relazione il nuovo edificio o complesso di edifici con l'insediamento al contorno;

- Le superfici carrabili e quelle pavimentate in genere devono essere limitate a quelle strettamente necessarie per disimpegnare gli accessi, per gli approvvigionamenti e il parcheggio degli utenti e dei dipendenti.

Art. 72 Disposizioni normative di livello puntuale inerenti gli assetti idro-geomorfologico e vegetazionale-agronomico

1 Ad integrazione delle norme di livello puntuale concernenti l'assetto insediativo, ogni intervento dovrà adeguarsi alle disposizioni contenute nell'elaborato "~~Relazione e~~ normativa geologica ~~applicata~~" a firma del dott. geol. ~~Filippo Carieri~~ Otello Bragantini che si allega alle presenti ~~N.T.A.~~ Norme quale parte integrante e sostanziale delle stesse, nonché al Regolamento Regionale n. 3/2011, alla normativa di Piano di Bacino vigente ed alle relative circolari applicative, con particolare riferimento all'art. 8 relativamente alla distanza dai corsi d'acqua individuati sulla carta del Reticolo Idrografico Principale (Tav. 13) ed all'art. 16 relativamente alla aree ad alta e molto alta suscettività al dissesto individuate sulla carta della Suscettività al Dissesto dei Versanti (Tav. 8).

2 Le suddette disposizioni, laddove incompatibili, prevalgono sulla normativa di carattere urbanistico-edilizio ~~nonché sulle norme geologiche di attuazione della c.d. Variante "Intermedia" al P.R.I.S.~~.

3 Ogni intervento incidente sugli aspetti vegetazionali ed agronomici dovrà conformarsi alle prescrizioni contenute nel vigente "Regolamento del verde pubblico e privato" che integra le presenti norme pur non costituendone parte integrante.

4 Nell'ambito dei siti della Rete Natura 2000 assumono valore di disciplina paesistica puntuale – laddove non in contrasto con le specifiche misure di conservazione e/o piani i gestione dei singoli siti – gli indirizzi per le attività agro-silvo-pastorali approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n. 126 del 09.02.2007.

~~**PARTE TERZA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE**~~

CAPITOLO III AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Art. 73 Amb. 1 – Vado Centro

Obiettivi
Rafforzamento del ruolo di riferimento urbano da attuarsi con azioni in sintonia con il riassetto sovracomunale in atto (Progetto Integrato del PTC provinciale) e rivolte alla formazione di un più ampio disegno che si configura quale "unicum urbano" esteso a tutte le aree da trasformare (Dtr1, Dtr2, Dtr3, Dtr 9), all'intero fronte mare da Capo Bergeggi al T. Quiliano al fine di garantire una rete di servizi più estesa e più qualificata in termini di offerta e di accessibilità, una integrazione dell'edificato con il mare e un aumento della qualità dell'abitare e degli spazi aperti.

Il regime di PTCP
a) Assetto insediativo **TU (***Tessuto Urbano)*
b) Assetto geomorfologico **MO –B , CO** *(fascia costiera)*
c) Assetto vegetazionale **CoI – ISS**

Interventi strutturali di sostegno
Per gli obiettivi di cui sopra l'azione di rafforzamento del ruolo d'Ambito, si basa su diversi interventi strutturali:
a - Mobilità pedonale: inserimento del sistema urbano ciclo pedonale nella rete ciclabile intercomunale, prevista tra il ponente e il levante di Savona.
b - Collegamento del sistema con le direttrici via Piave e la via Ferraris attraverso la diffusa pedonalizzazione della fascia più antica.
c - Nuovo palazzetto dello sport in località Griffi
d - Potenziamento diffuso delle aree per servizi, con particolare riferimento al parco vagoni ex stazione da trasformarsi in area urbana (verde e parcheggi).
e - Potenziamento dei Sub ambiti di servizio e loro collegamento funzionale con la rete di mobilità d'ambito
f - Rafforzamento delle interconnessioni urbane tra i Distretti di Trasformazione Dtr1 e Dtr2

Disciplina d'ambito
Dato l'aumento del carico insediativo previsto e la necessità di adeguamento del servizio di raccolta dei rifiuti, nel progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovranno essere individuate l'ubicazione e le caratteristiche delle aree da destinare alla raccolta dei rifiuti in termini dimensionali, di localizzazione utile ad una agevole movimentazione dei contenitori, di integrazione rispetto ai caratteri architettonici dell'intervento.
Al fine di costituire forma di mitigazione ambientale, in considerazione delle probabili maggiori concentrazioni di emissioni in atmosfera dovute ai percorsi veicolari presenti, le aree verdi connesse ad interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovranno essere prevalentemente alberate. Potranno inoltre essere indicate anche altre soluzioni con la stessa finalità (es. uso di pavimentazioni ed intonaci fotocatalitici).
Il progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovrà essere accompagnato da specifica relazione che illustri l'efficacia della mitigazione sulla base di letteratura scientifica o l'uso di strumenti di calcolo e simulazione.
Il PUC individua i seguenti subambiti:

Subambito 1.1
Il PUC prevede il consolidamento del sito sia a livello di rafforzamento del parco e degli spazi aperti di pubblica fruizione, sia a livello di difesa dal mare, completamento di percorsi ciclopedonale intercomunale con sua diramazione verso l'asse di Quiliano, il Centro e l'asse di fondovalle del T. Segno.
Il Subambito è interessato dallo SUA di inziativa pubblica esteso all'ex-zona B6 (Piano Spiagge), di cui si confermano integralmente le previsioni ~~attuative, per la parte pubblica di ampliamento e prolungamento della passeggiata~~ e le prescrizioni come risultanti, da ultimo, dalla variante approvata con provvedimento di Intesa Stato–Regione in data 11 aprile 2012.
~~Per la zona balneare, il PUC recepisce lo strumento attuativo, secondo le conclusioni della conferenza dei servizi prot. n° 6997 del 06/05/2005 e le conclusioni della stessa prot. n° 11122 del 30/06/2006.~~
Le eventuali modifiche allo SUA eccedenti i margini di flessibilità stabiliti nelle relative norme di attuazione potranno essere apportate secondo le modalità di cui all'art. 36, punti 4 e 5.

Parte del subambito è interessata dallo S.A.U. del fronte urbano portuale approvato in data 15.09.2008, con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma tra Regione Liguria, Autorità Portuale di Savona, Provincia di Savona e Comune di Vado Ligure, di cui si si confermano integralmente le previsioni e prescrizioni.

Subambito 1.2

Il subambito presenta una forte caratterizzazione di edifici residenziali storici e di polo di servizi amministrativi, religiosi, scolastici, museali, quali la chiesa di S. Giovanni Battista, il Municipio.

Il PUC conferma tale polarità, attraverso il rafforzamento delle strutture pubbliche **sp** e il recupero funzionale del nucleo storico **CR** a destinazione residenziale, secondo i criteri di recupero consentiti dalla normativa generale.

In corrispondenza dell'area **sp.4** di proprietà della Parrocchia S. G. Battista potrà essere realizzato un impianto sportivo scoperto con sottostante autorimessa seminterrata, a condizione che non sia ridotta l'attuale quantità di parcheggi di uso pubblico.

All'interno del subambito, il PUC conferma la previsione di edilizia sociale approvata ~~da Regione Liguria nel~~ nell'ambito del Programma ~~per il Social Housing~~ di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile del Comune di Vado Ligure con permesso di costruire n. 23 del 27.10.2011. Le eventuali modifiche al progetto comportanti incremento di S.A. ovvero modifica delle destinazioni d'uso potranno essere apportate secondo le modalità di cui all'art. 36, punti 4 e 5.

Subambito 1.3

Sub ambito a prevalente destinazione residenziale, su tessuto urbano di matrice antica: aggregato di tipologie originarie a schiera con intrusioni o rifusioni sulla matrice preesistente, unito da un tessuto urbano ordinato con trasformazione in tessuto allineato alla rete stradale a maglia ortogonale e tipologia edilizia a corte chiusa. Per raggiungere l'obiettivo della rigenerazione urbana, il PUC prevede il potenziamento pedonale dell'antico asse viario della via Gramsci e via Garibaldi e sua integrazione, sia con la parte a mare sia verso il Distretto Dtr2.

Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree

a) aree **ME2** Villa Groppallo:
b) aree **CR**: H max: la max esistente degli edifici circostanti. Interventi nei limiti di cui all'art. 58. Si prevede il recupero del percorso pedonale che ~~la~~ delimita l'area, al fine di integrarla con le nuove pedonalizzazioni previste dal PUC.
c) aree **R** edificate
d) aree **sp** di servizio d'Ambito. Interventi nei limiti di cui all'art. 42, finalizzati alla conservazione e riqualificazione delle strutture di servizio esistenti.
e) aree **(sp.G)** destinate ad infrastruttura ed impianto ferroviario.
f) ~~aree **Ap:** costituiscono elemento qualificante di completamento del disegno di Sub ambito a maglia neo ottocentesca con riferimento all'assetto viario che dovrà favorire il ruolo pedonale ad esso assegnato in linea con il tessuto ortogonale prevalente.~~

Il PUC prevede inoltre completamenti quali:

- il recepimento del P.P. di iniziativa pubblica della ex zona R2 approvato dalla Conferenza dei Servizi nella seduta deliberante del 23/06/2006 e della successiva variante approvata con provvedimento conclusivo in data 11 aprile 2007, riguardante in particolare le unità di intervento di piazza Mathon e di via Fiume (U.O.I. 1 – U.O.I. 2). Le eventuali modifiche allo SUA eccedenti i margini di flessibilità stabiliti nelle relative norme di attuazione potranno essere apportate secondo le modalità di cui all'art. 36, punti 4 e 5.
- La ricomposizione dei brani di tessuti irrisolti, secondo quanto previsto dalle schede progettuali **AP4** e **AP5** le quali costituiscono elemento qualificante di completamento del disegno di Sub ambito a maglia neo ottocentesca con riferimento all'assetto viario che dovrà favorire il ruolo pedonale ad esso assegnato in linea con il tessuto ortogonale prevalente.

Subambito 1.4

Subambito a prevalente destinazione residenziale costituita da tessuto urbano saturo di immediato sviluppo retrostante il centro, caratterizzato da edifici in linea e da edifici eterogenei per tipologia e maglia, gerarchizzati in dipendenza della rete viaria.

Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree:

a) aree **CR**: l'edificato della Valletta di forte caratterizzazione rispetto al contesto, dovrà esser riqualificato sul proprio fronte urbano attraverso l'intervento di riconversione dell'area ex Ferrero previsto per il Distretto Dtr3.
b) aree **R,** secondo quanto definito nella normativa di ~~sub-ambito~~ area R
c) area **AP6:** intervento a destinazione mista, attività ricreativa e residenza dove trova sede la nuova bocciofila.
d) Aree **sp** a servizio dell'area residenziale
e) aree **(sp.G)** destinate ad infrastruttura ed impianto ferroviario.

Subambito 1.5
Sub ambito di impianto recente, saturo a destinazione commerciale per la grande e media distribuzione e attività artigianali privo di servizi destinati all'accoglienza dell'utenza.
Nel Sub ambito sono comprese:
aree edificate a prevalente destinazione commerciale **CD**. Sono consentiti interventi di ~~ristrutturazione interna~~ cui all'art. 59 finalizzati agli obiettivi di Sub ambito e la realizzazione di percorsi atti a rendere più fruibile l'intero complesso.

Subambito 1.6
Subambito di completamento del complesso degli impianti sportivi Vado - Quiliano, destinato a nuovo impianto sportivo coperto e attività commerciali unite alla residenza.
Il PUC recepisce il provvedimento conclusivo prot. n° 1842 del 07/02/2007 emanato a seguito di Delibera Giunta Regionale n° 1363 del 01/12/2006 le cui previsioni vengono riproposte nell'ambito della scheda-norma dell'area progetto **AP14**.
Nel subambito sono ricomprese le aree a prevalente destinazione residenziale (Griffi), sature, con i relativi servizi di livello urbano; per queste valgono le disposizioni contenute nell'articolo generale per le aree **R**. Ogni intervento che interessi le aree libere dovrà ridurre gli effetti negativi dovuti alla loro localizzazione, tra la viabilità di scorrimento e le attività produttive, attraverso il potenziamento del verde.

Subambito 1.7
Il subambito è composto da edifici residenziali disposti lungo la Via Aurelia, compresi tra la piazza della ex-stazione e l'area attualmente occupata da un pubblico esercizio. Le aree offrono una occasione di valorizzazione degli spazi pubblici, attraverso la creazione di un parcheggio interrato sotto la piazza e degli spazi retrostanti, verso il parco ferroviario esistente. Le modalità di intervento sono contenute nella scheda progetto **AP2** (che sostituisce il previgente S.A.U. della ex zona R3), le restanti aree **R** e **sp.G** sono disciplinate dalla rispettiva normativa generale.
Viene inoltre confermato lo SUA di iniziativa privata per la realizzazione di un edificio residenziale in via Aurelia, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Savona n. 72 del 15.06.2007 e successivamente variato, da ultimo, con determinazione motivata di conclusione del procedimento prot. n. 287 del 05/01/2012. Le eventuali modifiche allo SUA eccedenti i margini di flessibilità stabiliti nelle relative norme di attuazione potranno essere apportate secondo le modalità di cui all'art. 36, punti 4 e 5.

Subambito 1.8
Subambito a destinazione produttiva (Area Bombardier) compatibile con la prevalente destinazione residenziale d'Ambito, direttamente collegato al sistema primario della viabilità e non interferente con l'impianto infrastrutturale residenzale.
In caso di cessazione o trasferimento delle attività attualmente insediate, non è ammesso l'insediamento delle funzioni produttive di cui all'art. 39, punti 39.4.5, 39.4.6.bis, 39.4.7 e 39.4.8.
Sull'intera area ~~edificata~~ sono consentiti ~~ampliamenti di SC fino al 70% della superficie complessiva e potenziamenti~~ interventi di nuova costruzione legati all'attività primaria a cui l'area è destinata. Per detti interventi è stabilito un R.C. massimo pari al 70% comprensivo anche della S.C. dei fabbricati esistenti da conservare. ~~H max~~ L'altezza massima non deve superare quella attuale degli edifici circostanti.

~~**Subambito 1.9**~~
~~Subambito costituito da impianto produttivo saturo (Area Zinox), non ampliabile in sito, compreso tra il rilevato ferroviario e la litoranea per il quale è auspicabile un ragionato e programmato trasferimento in sito più idoneo se giustificato da necessari ampliamenti e potenziamenti.~~

Subambito 1.10
Il subambito è misto, in parte residenziale **R** (loc. Murate) dotato di una propria identità e riconoscibilità, con problemi di infrastrutture e servizi. La riqualificazione degli spazi aperti viene definita attraverso la riqualificazione dell'area progetto a servizi sportivi (tennis Club), già esistenti. La scheda progettuale **AP1** intende dotare tale struttura di una ricettività in grado di ospitare gli atleti partecipanti ad avvenimenti sportivi nella zona. Contemporaneamente l'intervento consente la sistemazione degli spazi pubblici, a verde e parcheggio, che fronteggiano la struttura.
Lungo l'Aurelia il subambito si conclude con una struttura commerciale **CD**, compatibile con la residenza, ed un'area residenziale, fino al confine con il Comune di Quiliano, disciplinata dalla normativa generale per le aree **R.**
Sono presenti anche aree **(sp.G)** destinate ad infrastruttura ed impianto ferroviario.

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito

L'intero sistema delle infrastrutture, in fase progettuale, può ~~avere~~ subire lievi modifiche, funzionali alla mobilità e al migliore collegamento fra i vari Sub ambiti.
Le schede di Sub ambito si intendono vincolanti per i parametri quantitativi e grafici, fatto salvo quanto indicato all'art. 36, punti 4 e 5.

Art. 74 Amb. 2 Porto Vado

Obiettivi
Rafforzamento del ruolo residenziale di Porto Vado con inserimento di strutture direzionali e di accoglienza legate sia al Porto Commerciale che al Terminal Traghetti.
Collegamento delle strutture e infrastrutture portuali e opere di mitigazione ambientale delle previsioni del Piano Regolatore Portuale. Ristrutturazione dei collegamenti in soprassuolo del sistema della mobilità urbana ad integrarsi con l'area centrale ampliata e potenziata dai Distretti Dtr1, Dtr2 che costituiscono il nuovo sistema urbano di qualità e dotazione di servizi.

Il regime di PTCP
Assetto insediativo **TU (***Tessuto Urbano)*
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL - ISS**

Interventi strutturali di sostegno
Per gli obiettivi di cui sopra l'azione di rafforzamento del ruolo d'Ambito, non può prescindere dalla realizzazione di interventi quali:
a) riduzione del carico di traffico veicolare dell'Aurelia a litoranea urbana, demolizione di tutti i manufatti che impediscono la diretta visuale verso il mare) da realizzarsi in armonia con il Dtr 1, e in ordine alle previsioni regionali del percorso ciclo pedonale dal ponente al levante savonese.
b) Integrazione del tessuto esistente con le nuove previsioni.

Concorrono in modo rilevante all'integrazione dell'Ambito 2 con l'Ambito 1 le previsioni dei Distretti 1 e 2 che rafforzano il nuovo waterfront tra Porto Vado e Vado Centro.

Subambito 2.1
Sub ambito a prevalente destinazione residenziale ~~del nucleo di Porto Vado~~ che comprende ~~anche i nuovi interventi del dopoguerra e~~ il recente intervento ricettivo commerciale residenziale terminale dell'abitato di Porto Vado.
E' parte integrante dell'Ambito l'area terminale di raccordo tra l'abitato e il Terminal Traghetti, già realizzata, caratterizzata dalla presenza di area a servizi, per lo sport e parcheggi: unitamente ad alcune aree di servizio interne a verde, a supporto del nucleo abitato, l'insieme costituisce la parte terminale del fronte costiero.
Il PUC recepisce quanto già realizzato e conferma le previsioni e le prescrizioni dello SUA di iniziativa pubblica (ex zone R11 e F3-150) approvato con determinazione conclusiva favorevole assunta dalla Conferenza di Servizi in sede deliberante tenutasi in data 14.01.2003 e successive varianti approvate, da ultimo, con determinazione conclusiva assunta dall'Autorità Portuale di Savona in data 19.07.2012. Le eventuali modifiche allo SUA eccedenti i margini di flessibilità stabiliti nelle relative norme di attuazione potranno essere apportate secondo le modalità di cui all'art. 36, punti 4 e 5.
Parte del subambito è anche interessata dallo S.A.U. del fronte urbano portuale approvato in data 15.09.2008, con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma tra Regione Liguria, Autorità Portuale di Savona, Provincia di Savona e Comune di Vado Ligure, di cui si si confermano integralmente le previsioni e prescrizioni.
~~L'intero Sub ambito è dotato del piano del colore non ancora approvato, ma che rappresenta uno strumento utile di intervento, per la riqualificazione delle facciate e dell'immagine complessiva di Porto Vado.~~
~~E' suddiviso nelle seguenti Aree:~~
~~a) Aree **CR**:~~
~~b) Aree **R**: per il completamento delle aree non ancora sature, è consentito un indice IUI pari a 0,6 mq/mq; H max 3 piani.~~
~~c) Aree **sp**: di servizio d'Ambito: interventi di conservazione e riqualificazione.~~
~~d) Aree **cd**: attività commerciale all'ingrosso esistente da confermare. Sono consentiti eventuali interventi di ampliamento nel rispetto del rapporto di copertura del 70% e secondo i parametri indicati agli artt. 59 e 70.~~

Subambito 2.2
Il PUC recepisce il SUA di iniziativa privata approvato con provvedimento conclusivo n° 7485 del 24/05/2007, a seguito di D.G.R. n° 1260 del 17/11/2006, in tutti i suoi riferimenti, destinazioni, consistenza e

dati numerici degli standard urbanistici. Le eventuali modifiche allo SUA eccedenti i margini di flessibilità stabiliti nelle relative norme di attuazione potranno essere apportate secondo le modalità di cui all'art. 36, punti 4 e 5.
Tali modifiche potranno altresì comportare:
- un diverso mix funzionale (nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle aree R) eccedente i margini di flessibilità previsti dalle N. di A. dello SUA vigente, ferme restando la massima S.A. residenziale e le superfici massime complessive previste dallo SUA stesso;
- l'elevazione della S.A. massima complessiva a mq. 10.000 da destinare ad edilizia residenziale convenzionata con al piano terreno esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi, a fronte dell'impegno da parte del soggetto attuatore a cedere al Comune l'area sp.3 di circa mq. 500.000 sovrastante la frazione di Porto Vado (subambito 14.4) ed a realizzare, a propria cura e spese, tutte le opere (ivi compresi gli eventuali interventi di bonifica) necessarie per sistemare l'area stessa e renderla pienamente fruibile come parco pubblico. Le nuove costruzioni residenziali da realizzare nel subambito 2.2 dovranno adottare idonei accorgimenti finalizzati alla protezione visiva ed acustica rispetto alle retrostanti aree "(sp.G)" del sub-ambito 3.4.

Subambito 2.3
~~Il subambito dell'area terminale di raccordo tra l'abitato e il Terminal Traghetti, è parte integrante dell'Ambito e terminale del Distretto Dtr1, già realizzata caratterizzata dalla presenza di area verde e per lo sport e parcheggi: unitamente alle aree di servizio interne a verde a supporto del nucleo abitato, l'insieme costituisce la parte terminale del fronte costiero. il PUC recepisce già quanto realizzato, se pur costituendo parte integrante della fascia a funzione urbana del PR Savona – Vado, costituisce Sub ambito di servizio strettamente legato all'Ambito.~~
Sub ambito a prevalente destinazione residenziale del nucleo di Porto Vado che comprende anche i nuovi interventi del dopoguerra.
L'intero Sub ambito è dotato del piano del colore che, sebbene non ancora approvato, costituisce parte integrante del PUC ed è vincolante in sede di intervento edilizio, per la riqualificazione delle facciate e dell'immagine complessiva di Porto Vado.
E' suddiviso nelle seguenti Aree:
- Aree **CR**: per le quali valgono le disposizioni generali di cui al relativo art. 57.
- Aree **R**: per il completamento delle aree non ancora sature, sono consentiti interventi di nuova costruzione con un indice IUI pari a 0,6 mq/mq fino al raggiungimento di una S.A. massima complessiva pari a mq. 400; H max 3 piani; le nuove edificazioni dovranno rispettare l'allineamento e la tipologia delle costruzioni realizzate nei lotti adiacenti e dovranno essere realizzate con idonei accorgimenti finalizzati alla protezione visiva ed acustica rispetto alle retrostanti aree "sp.G" del sub-ambito 3.4.
- Aree **sp**: di servizio d'Ambito, nelle quali sono ammessi interventi nei limiti di cui all'art. 42, finalizzati alla conservazione e riqualificazione delle strutture di servizio esistenti.
- Aree **cd**: attività commerciale all'ingrosso esistente da confermare. Sono consentiti eventuali interventi di ampliamento nel rispetto del rapporto di copertura del 70% e secondo i parametri indicati agli artt. 44, 59 e 71. La S.C. dei fabbricati esistenti da conservare deve essere detratta da quella complessiva.
Parte del subambito è interessato dallo S.A.U. del fronte urbano portuale approvato in data 15.09.2008, con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma tra Regione Liguria, Autorità Portuale di Savona, Provincia di Savona e Comune di Vado Ligure, di cui si si confermano integralmente le previsioni e prescrizioni.

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture, in fase progettuale, può ~~avere~~ subire lievi modifiche, funzionali alla mobilità e al migliore collegamento fra i vari Sub ambiti.

Art. 75 Amb. 3 Aree produttive retroportuali in sponda destra del Segno

Obiettivi
a) Stretta interconnessione dell'Ambito con le nuove attività portuali, secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Portuale.
b) Potenziamento delle infrastrutture di accesso e collegamento con la viabilità primaria autonomo rispetto al sistema urbano.
c) Potenziamento delle attività di lavorazione del prodotto sbarcato anche con trasformazione di attività in atto o di nuovo intervento.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ID - CO**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

Interventi infrastrutturali
Per gli obiettivi di cui sopra l'azione di rafforzamento del ruolo d'Ambito non può prescindere dalla realizzazione di interventi quali.

a) Collegamento diretto, autonomo rispetto al sistema urbano dell'Ambito con l'Aurelia bis; sua conclusione al nuovo casello autostradale (Ambito 7) che collega la viabilità portuale con il sistema autostradale.
b) Varco doganale e connesse infrastrutture di servizio.
c) Asse ferroviario e stradale portuale, oleodotti, linea trasporto meccanizzato rinfuse, riservati ad attività compatibili con quella portuale e retroportuale.
d) Collegamento diretto alla litoranea tra la piattaforma Multipurpose e il sistema di carico scarico delle merci.
e) Stretta interrelazione con attività di prima lavorazione dei prodotti sbarcati, quindi con aree produttive retroportuali.

Disciplina d'ambito
L'ambito è costituito da diverse aree produttive – artigianali e commerciali, di servizio alle attività portuali previste. Tra queste aree e l'ambito di San Genesio il PUC conferma una fascia di rispetto verde, costituito dal versante inedificato.
Per le aree **Tpa** valgono le soglie massime di edificazione e le disposizioni generali di cui al relativo art. 62 e si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- Distanza minima (D) tra fabbricati: 24 metri
- S.A. massima per singolo intervento di nuova edificazione residenziale, commerciale o turistico-ricettiva: mq. 400
- S.A. minima per singolo intervento di nuova edificazione residenziale, commerciale o turistico-ricettiva: mq. 85
- Nella edificazione deve essere osservata una distanza non inferiore a metri 5,00 dal ciglio delle strade non comprese tra quelle elencate nel D.M. 1/4/1968 riducibili a m. 1,50 nel caso di strade non carrabili

Nelle aree **vr** non è ammessa l'edificazione ma viene prevista un'edificabilità pari a quella delle aree Tpa (0,0142 mq/mq, di cui non più di 0,0085 mq/mq per l'abitazione del proprietario o del conduttore ovvero per attività turistico-ricettive o commerciali) che, attraverso asservimento, può essere trasferito su aree Tpa anche non contigue ma ricadenti all'interno dello stesso ambito 3.
Dato l'aumento del carico insediativo previsto e la necessità di adeguamento del servizio di raccolta dei rifiuti, nel progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovranno essere individuate l'ubicazione e le caratteristiche delle aree da destinare alla raccolta dei rifiuti in termini dimensionali, di localizzazione utile ad una agevole movimentazione dei contenitori, di integrazione rispetto ai caratteri architettonici dell'intervento.
Al fine di costituire forma di mitigazione ambientale, in considerazione delle probabili maggiori concentrazioni di emissioni in atmosfera dovute ai percorsi veicolari presenti e di progetto, le aree verdi connesse ad interventi di nuova costruzione da realizzarsi nel subambito dovranno essere prevalentemente alberate. Potranno inoltre essere indicate anche altre soluzioni con la stessa finalità (es. uso di pavimentazioni ed intonaci fotocatalitici). Il progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nel subambito dovrà essere accompagnato da specifica relazione che illustri l'efficacia della mitigazione sulla base di letteratura scientifica o l'uso di strumenti di calcolo e simulazione.
Il PUC individua i seguenti subambiti:

Subambito 3.1
Le aree in oggetto sono produttive, a servizio delle attività portuali e per la conservazione, movimentazione, stoccaggio e lavorazione del prodotto sbarcato. Considerata la sua funzione in relazione alla sua realizzazione e all'attuazione delle previsioni portuali, nel Subambito sono ammessi:
Aree **I -** Capannoni ~~di carico e scarico~~ per ~~magazzinaggio~~ conservazione, movimentazione, stoccaggio e lavorazione del prodotto sbarcato. ~~Sono~~ Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 12 (*Interventi edilizi per lo sviluppo di attività produttive esistenti*) della L.R. 05.04.2012, n. 10, laddove applicabili, sono consentiti eventuali ~~nuovi~~ interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale da realizzarsi nel rispetto del rapporto di copertura pari al 60% comprensivo della S.C. dei fabbricati esistenti da conservare.
I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.
~~A monte del subambito, è prevista la realizzazione di un insediamento residenziale ad esclusivo servizio del subambito stesso, disciplinato dalla scheda progettuale **AP11**.~~

Subambito 3.2

Il Subambito a destinazione artigianale – commerciale, è collegato alla viabilità urbana prevista in sponda destra quale asse ~~di penetrazione di fondovalle in sostituzione della~~ viario parallelo alla via Piave ~~che, per la tratta fino alla via Verdi, assume la valenza esclusivamente urbana~~.
~~Suddivisione dell'Ambito in Aree:~~
Il PUC recepisce l'assetto definito dallo SUA di iniziativa privata approvato con D.G.R. n. 1632 del 23.12.2004 e successiva stipula di Accordo di Programma in data 23.12.2004, ~~nella delimitazione delle aree a destinazione commerciale e a destinazione produttiva-artigianale evidenziando la necessità di un rafforzamento dell'asse viario in sponda destra del torrente Segno~~ come modificato dalla variante allo SUA approvata con determinazione conclusiva favorevole assunta dalla Conferenza di Servizi in sede deliberante tenutasi in data 14.04.2009 e successivo provvedimento conclusivo assunto in data 23.04.2009, prot. n. 6704, fatta eccezione per la viabilità per la quale si confermano le vincolanti previsioni della tav. 4 allegata all'Accordo di Programma sottoscritto da Regione Liguria, Autorità Portuale di Savona, Provincia di Savona e Comune di Vado Ligure in data 15.09.2008.
Le eventuali modifiche allo SUA eccedenti i margini di flessibilità stabiliti nelle relative norme di attuazione potranno essere apportate secondo le modalità di cui all'art. 36, punti 4 e 5. Tali modifiche potranno altresì comportare l'utilizzo, all'interno del subambito 3.2, della volumetria prevista dallo SUG previgente e non utilizzata dallo SUA, corrispondente a mq. 4.017 di SA.
I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella commerciale e produttiva, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.

Subambito 3.3
Il subambito rappresenta il raccordo tra le attività retroportuali e l'Ambito Portuale, edificato da utilizzare per l'intervento di collegamento con il Porto.
La struttura viaria di collegamento può ~~comportare la demolizione delle~~ interferire con le volumetrie esistenti (oggi residenziali ~~la~~ i cui ~~consistenza trova~~ residenti troveranno ricollocazione nel Dtr2).
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti Aree:
Aree **cd**: nelle quali gli interventi di ampliamento sono ammessi solo per attività destinate ad attività direzionali, uffici, sedi di compagnie di trasporto, ecc. strettamente connessi all'attività portuale.
La consistenza di tali ~~volumetrie~~ ampliamenti, anche concentrati in un'unica volumetria non dovrà risultare superiore ~~in termini di **SA** al 20% di quella esistente~~ a quanto previsto dall'art. 59, comma 3 per una h. Max non superiore a mt. 20,00.
~~In deroga a quanto sopra, è ammesso l'ampliamento del fabbricato ad uso civile abitazione sito in via La Braja n. 9, Catasto Urbano foglio 31, mappale 68, nei limiti di cui al progetto approvato dalla conferenza di servizi deliberante in data 22 agosto 2008.~~
Aree **sp.G**: destinate alla distribuzione del carburante e attività di servizio ad essa correlate.
Aree **sp.3** e **sp.4**: aree a servizio destinate a verde pubblico e a parcheggi pubblici, da realizzarsi nell'ambito degli interventi previsti dallo SAU dell'ex zona S 16.
Aree **I**: nelle quali, in aggiunta a quanto previsto dalla normativa generale d'area, sono ammesse le funzioni commerciali di cui all'art. 39, punti 39.3.1 e 39.3.2, nel rispetto del Piano Commerciale Comunale. Non sono invece ammesse le funzioni produttive di cui all'art. 39, punti 39.4.5, 39.4.6.bis, 39.4.7 e 39.4.8.
La parte più a sud del subambito è interamente occupato dal silos cereali (Area I), per ~~i quali~~ il quale il PUC prevede la ristrutturazione edilizia ovvero la sostituzione edilizia ~~o la ristrutturazione edilizia,~~ con una ~~nuova~~ volumetria massima pari al 35 % ~~della volumetria~~ del volume geometrico attuale (pari a circa mc. 135.000) e destinazione d'uso ~~artigianale~~ produttiva a servizio delle attività portuali e retroportuali. La quota di volume eccedente il 35 %, potrà essere ~~recuperato~~ recuperata all'interno del distretto ex-carbone (Dtr 5) in aggiunta alle quantità ivi previste. L'attuazione dell'intervento di trasformazione dell'area dei silos cereali deve avvenire attraverso Progetto Urbanistico Operativo (PUO).
I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.

Subambito 3.4
E' occupato dal sistema dei collegamenti, dal varco doganale, dalle aree per la movimentazione e lavorazione delle merci sbarcate, e dal parco ferroviario, con un I.U.I. pari a 0,10 mq/mq per interventi di nuova costruzione funzionali alla movimentazione delle merci.
La funzione primaria del Sub ambito è quella della movimentazione merci in arrivo e partenza verso le aree portuali.

Sub-ambito 3.5
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree:

aree **R:** che comprendono l'area dell'ex supermercato COOP e gli edifici lungo l'Aurelia, dove sono ammesse destinazioni residenziali e commerciali con possibilità di interventi sull'esistente senza incremento di volumetria.
area **sp**: che comprende gli edifici pubblici (ambulatorio ASL, sala consiglio comunale ed altri edifici comunali) e le aree a parcheggio pubblico, classificati come aree s**p.2** e **sp.4,** per le quali vale l'art. 42.
Si richiamano le restrizioni previste dal Piano di bacino per la fascia A di inondabilità che interessa gran parte del sub-ambito, che non ammette nuove costruzioni, ampliamenti e cambi d'uso con aumento del carico insediativo.
I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture, in fase progettuale, può ~~avere~~ subire lievi modifiche, funzionali alla mobilità e al migliore collegamento fra i vari Sub ambiti.
Le schede di Sub ambito si intendono vincolanti per i parametri quantitativi e grafici, fatto salvo quanto indicato all'art. 36, punti 4 e 5.

Art. 76 Amb. 4 San Genesio

Obiettivi:
Recupero ambientale dell'intero Ambito oggi fortemente compromesso dalla presenza del sottostante deposito carbonifero (Dtr5) e dalla viabilità sulla quale transitano i mezzi che collegano il sistema viario principale con la cava Mei e la discarica del Boscaccio, finalizzato a riportare il nucleo storico, nel suo complesso, a livello urbano quale era nelle sue origini.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **NI – MA, ME, ID-CO**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

Interventi strutturali di sostegno
Per gli obiettivi di cui sopra l'azione di rafforzamento del ruolo d'Ambito, non può prescindere dalla realizzazione di interventi quali:
a) Realizzazione del nuovo tracciato stradale che unisce il fondovalle con la discarica del Boscaccio esterno al nucleo storico di San Genesio.
b) Trasformazione dell'attuale deposito carbonifero (distretto Dtr5) in area produttiva compatibile con la presenza della residenza e del nucleo storico sovrastante.

Disciplina d'ambito
L'ambito è costituito da un subambito insediato, organizzato intorno al nucleo storico di San Genesio, una parte di insediamenti artigianali – produttivi, recenti e di nuova espansione, compatibili con la residenza, il manufatto emergente **ME 3** del Convento di San Genesio e l'ampia area di pertinenza circostante.
Al fine di costituire forma di mitigazione ambientale, in considerazione delle probabili maggiori concentrazioni di emissioni in atmosfera dovute ai percorsi veicolari presenti, le aree verdi connesse ad interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovranno essere prevalentemente alberate. Potranno inoltre essere indicate anche altre soluzioni con la stessa finalità (es. uso di pavimentazioni ed intonaci fotocatalitici).
Il progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovrà essere accompagnato da specifica relazione che illustri l'efficacia della mitigazione sulla base di letteratura scientifica o l'uso di strumenti di calcolo e simulazione.
Il PUC individua i seguenti subambiti:

Subambito 4.1
Nucleo storico di San Genesio
Subambito a destinazione residenziale costituito dal nucleo originale documentale dello sviluppo antropico del sito ai piedi dell'area ME 3.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree:
Aree **CR**: già quasi totalmente recuperate, specie nelle parti pubbliche, è soggetta agli interventi previsti per le aree CR nella disciplina generale.
Aree **ou**: di interconnessione con la parte più elevata del promontorio di San Genesio. Al suo interno sono solo consentiti interventi di ~~ristrutturazione edilizia di edifici esistenti~~ cui all'art. 65, comma 2.

Aree **R**: Costituisce il completamento di crinale degli anni 50 ~~le cui caratteristiche sono genericamente di~~ caratterizzato prevalentemente da edifici mono – plurifamiliari di tre piani. Oltre agli interventi previsti dalla disciplina generale per le aree R, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia. All'interno delle aree libere o rese libere da demolizioni si può procedere alla realizzazione di ~~nuovi~~ interventi di nuova costruzione con I.U.I. 0,4 mq/mq fino al raggiungimento di una S.A. massima complessiva pari a mq. 400. I nuovi fabbricati dovranno risultare di n° piani 2, h. max 7,50 mt., ~~RC 20%,~~ e non potranno superare in termini di **SA** i 250 mq per singolo intervento siano essi mono o bifamiliari.
Aree **sp.4**: parcheggio pubblico di recente realizzazione destinato a servizio delle edificazioni esistenti

Subambito 4.2
Il Sub ambito a valle dell'attuale strada di collegamento con il Centro, è suddiviso nelle seguenti Aree:
Aree **I**: ~~edifici produttivi confermati per i quali è ammessa la ristrutturazione senza aumento della SA~~ nelle quali sono ammessi gli interventi previsti dalla normativa generale d'area ma non sono consentite le funzioni produttive di cui all'art. 39, punti 39.4.5, 39.4.6.bis, 39.4.7 e 39.4.8. Inoltre sono esclusi tassativamente i laboratori rumorosi e molesti (in particolare laboratori con uso di complesse macchine operatrici per legno, ferro e per attività di carpenteria, autocarrozzerie e simili), i depositi di materiali infiammabili, odorosi, polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti o sia incompatibile con la vicinanza al nucleo abitato.
E' altresì consentita la realizzazione di edificio produttivo da realizzarsi sul mappale 471 del foglio 29, nei limiti di cui al progetto approvato ~~dalla conferenza di servizi deliberante in data 25 marzo 2008~~ con permesso a costruire n. 24/2009 del 17.07.2009.
~~E' consentito incremento di superficie coperta relativamente al fabbricato produttivo individuato al Catasto Urbano al foglio 40 mappale 12 nei limiti di cui al progetto su cui il Consiglio Comunale si è favorevolmente espresso con deliberazione n. 52 in data 30.06.2008.~~
Aree **sp4**: parcheggio pubblico destinato alla movimentazione delle merci del Sub ambito e a ~~parcheggio pertinenziale del Sub ambito~~ servizio delle soprastanti aree R e CR.

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture, in fase progettuale, può ~~avere~~ subire lievi modifiche, funzionali alla mobilità e al migliore collegamento fra i vari Sub ambiti.
Le schede di Sub ambito si intendono vincolanti per i parametri quantitativi e grafici, fatto salvo quanto indicato all'art. 36, punti 4 e 5.

Art. 77 Amb. 5 Aree produttive di sponda sinistra Segno est

Obiettivi
L'obiettivo fondamentale è il mantenimento delle attività produttive, migliorando al massimo la coabitazione con le aree residenziali e prettamente urbane limitrofe. Pertanto si tende a eliminare la promiscuità di traffico esistente tra le aree urbane e la Esso, attualmente dotate di accesso principale diretto sull'attuale via Piave riorganizzando l'accesso sulla strada di scorrimento da dove accedono le diverse aree.
~~Il secondo obiettivo è quello di eliminare eventuali serbatoi inutilizzati attraverso la sostituzione con edifici di servizio alla produzione compatibili.~~ migliorare l'ambito sotto il profilo ambientale e paesaggistico

Regime di PTCP
Assetto insediativo **TU, AI – CO,**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

~~*Infrastrutture di sostegno*~~
~~Per gli obiettivi di cui sopra l'azione di rafforzamento del ruolo d'Ambito, non può prescindere dalla realizzazione di interventi quali:~~
~~a) spostamento della bretella di collegamento della via Ferraris con la strada di scorrimento in ordine alle già previste indicazioni dell'Ambito 1.~~
~~b) Recupero a fini produttivi di aree, già servite da viabilità di proprietà della Centrale (serbatoi dismessi) posta tra il tracciato ferroviario della Genova XXmiglia e l'Autostrada dei Fiori.~~

Disciplina d'ambito
L'ambito è costituito da aree produttive di notevoli dimensioni, suddivise in ~~tre~~ sette subambiti. Inoltre per l'ambito il PUC prevede un potenziamento di impianti e attrezzature tecnologiche, quali servizi pubblici e privati **sp.G**. Tale ~~are~~ ambito è ~~disciplinata~~ in parte disciplinato dalla scheda progetto **AP 7.**
Dato l'aumento del carico insediativo previsto e la necessità di adeguamento del servizio di raccolta dei rifiuti, nel progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovranno essere individuate

l'ubicazione e le caratteristiche delle aree da destinare alla raccolta dei rifiuti in termini dimensionali, di localizzazione utile ad una agevole movimentazione dei contenitori, di integrazione rispetto ai caratteri architettonici dell'intervento.
Al fine di costituire forma di mitigazione ambientale, in considerazione delle probabili maggiori concentrazioni di emissioni in atmosfera dovute ai percorsi veicolari presenti e di progetto, le aree verdi connesse ad interventi di nuova costruzione da realizzarsi nel subambito dovranno essere prevalentemente alberate. Potranno inoltre essere indicate anche altre soluzioni con la stessa finalità (es. uso di pavimentazioni ed intonaci fotocatalitici). Il progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nel subambito dovrà essere accompagnato da specifica relazione che illustri l'efficacia della mitigazione sulla base di letteratura scientifica o l'uso di strumenti di calcolo e simulazione.
Il PUC individua i seguenti subambiti:

Subambito 5.1
Il Subambito occupato dalla Esso Italiana, oggi servito da via Piave, secondo le previsioni del PUC può essere collegato alla strada di scorrimento ed al nuovo casello autostradale portuale mediante l'attuazione dell'Area Progetto 7.
Tale spostamento consentirebbe tra l'altro la sostanziale ristrutturazione del sovrappasso di via Sabazia all'attuale asse ferroviario portuale oggi costretta, per la presenza delle strutture di portineria Esso, a notevoli pendenze. Pertanto, la realizzazione di ogni nuovo intervento edilizio è subordinata alla verifica di compatibilità con la possibilità di realizzare il nuovo collegamento viario.
All'interno del subambito, sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 60 e 70, laddove se ne ravvisino motivazioni tecnologiche e funzionali, fermo restando l'assetto ormai consolidato.
I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.
In caso di cessazione o trasferimento delle attività attualmente insediate, non è ammesso l'insediamento delle funzioni produttive di cui all'art. 39, punti 39.4.5, 39.4.6.bis, 39.4.7 e 39.4.8.

Subambito 5.2
Il Sub ambito costituisce l'insieme delle aree occupate dalla Infineum lungo la strada di scorrimento, direttamente collegate con la stessa e strutturata nei servizi.
All'interno del subambito, sono ammessi gli interventi di ~~ristrutturazione con aumento di SA entro il limite massimo del 10% della SA esistente alla data di adozione del presente PUC~~ cui agli artt. 60 e 70, laddove se ne ravvisino motivazioni tecnologiche e funzionali, fermo restando l'assetto ormai consolidato.
I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.
In caso di cessazione o trasferimento delle attività attualmente insediate, non è ammesso l'insediamento delle funzioni produttive di cui all'art. 39, punti 39.4.5, 39.4.6.bis, 39.4.7 e 39.4.8.

Subambito 5.3
Comprende il Deposito Carbonifero e la Centrale Tirreno Power unitamente al comune di Quiliano. Tali aree produttive accolgono il complesso delle strutture di alimentazione dell'energia elettrica. Le aree per servizi amministrativi, di accoglienza, delle maestranze e uffici, sono da reperire all'interno del subambito sulla base di quanto previsto nei progetti approvati da parte degli Enti competenti.
In termini di assetto complessivo e di accessibilità diretta dalla strada di scorrimento, si ravvisa la necessità di miglioramento per la maggiore sicurezza per gli automezzi in entrata.
Si prende atto che con effetto di variante urbanistica, mediante intesa Stato – Regione (art. 1 comma 3 DL 7/2002 conv. L. 55/2002) risultano approvate le opere necessarie alla costruzione di una nuova sezione a carbone da 460 Mwe denominata VL6, autorizzata con decreto MSE n. 55/01/2012 del 5 marzo 2012 (anche se il decreto non vi fa cenno); avverso tale decreto è pendente ricorso del Comune presso il TAR Lazio.
I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.

Subambito 5.4
Comprende aree **I** inedificate nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione con i parametri definiti agli Artt. 60 e 70 nel rispetto del rapporto di copertura del 60% e degli standards di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/1968.

I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.

Subambito 5.5
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree:
Aree **I**: costituenti l'insieme delle aree occupate dalla Nuova Isotermica nelle quali sono consentiti gli interventi di cui agli Artt. 60 e 70, nel rispetto dei parametri ivi indicati.
I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.
In caso di cessazione o trasferimento delle attività attualmente insediate, non è ammesso l'insediamento delle funzioni produttive di cui all'art. 39, punti 39.4.5, 39.4.6.bis, 39.4.7 e 39.4.8.
Aree **R**: costituite da edifici esistenti per i quali sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina generale delle aree residenziali.

Subambito 5.6
Il Sub ambito costituisce l'insieme delle aree occupate dalla Sanac.
All'interno del subambito sono ammessi interventi di cui agli artt. 60 e 70, nel rispetto dei parametri ivi indicati.
I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.
In caso di cessazione o trasferimento delle attività attualmente insediate, non è ammesso l'insediamento delle funzioni produttive di cui all'art. 39, punti 39.4.5, 39.4.6.bis, 39.4.7 e 39.4.8. Inoltre sono esclusi tassativamente i laboratori rumorosi e molesti (in particolare laboratori con uso di complesse macchine operatrici per legno, ferro e per attività di carpenteria, autocarrozzerie e simili), i depositi di materiali infiammabili, odorosi, polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti o sia incompatibile con la vicinanza alle aree residenziali.

Subambito 5.7
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree:
Aree **cd**: attività commerciale esistente da confermare. Sono consentiti eventuali interventi di ampliamento nel rispetto del rapporto di copertura del 70% e secondo i parametri indicati agli artt. 44, 59 e 71. La S.C. dei fabbricati esistenti da conservare deve essere detratta da quella complessiva.
Aree **R**: costituite da edifici esistenti per i quali sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina generale delle aree residenziali.
I nuovi interventi commerciali e residenziali dovranno garantire la necessaria continuità con gli interventi previsti nel Dtr 4 ai fini della riqualificazione della via Piave.

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture, in fase progettuale, può ~~avere~~ subire lievi modifiche, funzionali alla mobilità e al migliore collegamento fra i vari Sub ambiti.
Le schede di Sub ambito si intendono vincolanti per i parametri quantitativi e grafici, fatto salvo quanto indicato all'art. 36, punti 4 e 5.

Art. 78 Amb. 6 Bossarino

Obiettivi
Valorizzazione del nucleo antico per perseverare la residenza visto l'orientamento favorevole e la facile accessibilità.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ID - CO**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

Disciplina d'ambito

L'ambito è costituito da aree residenziali, organizzate intorno al nucleo storico di Bossarino e da aree produttive, lungo via Piave. Tale articolazione porta alla suddivisione in due subambiti.
Dato l'aumento del carico insediativo previsto e la necessità di adeguamento del servizio di raccolta dei rifiuti, nel progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovranno essere individuate l'ubicazione e le caratteristiche delle aree da destinare alla raccolta dei rifiuti in termini dimensionali, di localizzazione utile ad una agevole movimentazione dei contenitori, di integrazione rispetto ai caratteri architettonici dell'intervento.
Al fine di costituire forma di mitigazione ambientale, in considerazione delle probabili maggiori concentrazioni di emissioni in atmosfera dovute ai percorsi veicolari presenti e di progetto, le aree verdi connesse ad interventi di nuova costruzione da realizzarsi nel subambito dovranno essere prevalentemente alberate. Potranno inoltre essere indicate anche altre soluzioni con la stessa finalità (es. uso di pavimentazioni ed intonaci fotocatalitici). Il progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nel subambito dovrà essere accompagnato da specifica relazione che illustri l'efficacia della mitigazione sulla base di letteratura scientifica o l'uso di strumenti di calcolo e simulazione.

Subambito 6.1
Il Sub ambito comprende le aree del vecchio nucleo documentale dello sviluppo antropico, l'emergenza della Cappella di San Filippo Neri ed il tessuto edilizio più recente.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti Aree:
Aree **cr**: comprendenti il nucleo storico di Bossarino, per le quali vale la disciplina generale d'area.
Aree **ou**: fascia di rispetto intorno al nucleo antico
Aree **sp3. sp4**: aree a servizi che concorrono allo standard del Sub ambito.
Area **R**: comprende gli insediamenti residenziali più recenti, alcuni nuovi edifici destinati ad uffici direzionali. Il completamento e la riqualificazione di parte del subambito ~~sono disciplinate da due schede~~ è disciplinato dalla scheda progetto: AP3 ~~e AP9~~.
Aree **cd**: comprendenti edifici esistenti che ospitano attività terziarie e direzionali.
Area **I**: nella quale sono ammessi gli interventi previsti dalla normativa generale d'area ma non sono consentite le funzioni produttive di cui all'art. 39, punti 39.4.5, 39.4.6.bis, 39.4.7 e 39.4.8. Inoltre sono esclusi tassativamente i laboratori rumorosi e molesti (in particolare laboratori con uso di complesse macchine operatrici per legno, ferro e per attività di carpenteria, autocarrozzerie e simili), i depositi di materiali infiammabili, odorosi, polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti o sia incompatibile con la vicinanza al nucleo abitato.
In parziale deroga alla suddetta normativa, nell'area censita al Catasto Terreni al foglio 12, mappali 1106 e 198, è ammessa, mediante permesso di costruire convenzionato, la realizzazione di un fabbricato da adibire ad uffici e officina/autorimessa a servizio dell'esistente attività produttiva artigianale sulla base dei seguenti parametri:
- S.A. max uffici: mq. 140;
- S.A. max officina/autorimessa: mq. 765;
- altezza max: m. 10,00 (officina/autorimessa) + m. 6,50 (uffici soprastanti);
- parcheggi privati a raso: minimo mq. 217;
- verde pubblico e/o privato: minimo mq. 680.
- l' officina/autorimessa dovrà essere prevalentemente interrata e potrà essere realizzata anche a filo della strada sottostante.
- l'intervento dovrà prevedere il rispetto degli standards di cui all'art. 5 del D.M. n. 1444/1968, anche mediante realizzazione di aree esterne al lotto in accordo con l'Amministrazione Comunale.

~~La scheda AP9~~ Area **Sp.G**: comprende la sottocentrale Enel~~, attualmente in posizione incongrua rispetto alla presenza di un centro abitato e a diretto contatto con un manufatto emergente~~ di cui si prevede il mantenimento.
~~Il PUC, pur riconoscendo la complessità del trasferimento, prevede una trasformazione dell'area con~~ Area **RE**: nella quale si prevedono interventi di completamento mirati anche alla valorizzazione delle aree di pertinenza della Cappella di San Filippo Neri ed alla creazione di una fascia di rispetto verde intorno all'abitato storico di Bossarino. L'effettiva possibilità edificatoria delle aree RE dovrà essere verificata in relazione alle fasce di rispetto delle linee di Alta Tensione presenti in loco. In particolare, per i nuovi interventi, in relazione all'inquinamento elettromagnetico occorrerà fare riferimento alle d.p.a. indicate dalla Soc. Terna relativamente alle proprie linee AT presenti in loco: 18 metri per il T015, 19.40 metri per il T818 e 16 metri per il T017. Si dovrà quindi provvedere agli approfondimenti analitici previsti dalla normativa vigente, in base alle caratteristiche di ogni singolo caso (esecuzione del calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea) qualora tali d.p.a. non vengano rispettate, ovvero qualora le nuove edificazioni ricadano all'interno delle stesse d.p.a..
In tutto il subambito, i nuovi interventi edilizi dovranno prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.

Subambito 6.2
Costituisce l'insieme di aree produttive comprese tra via Ciocchi, via Verdi, via Piave e il rilevato ferroviario della Genova – XXmiglia. Esso è costituito da strutture attive compatibili con la residenza, per le quali sono ammessi interventi di ristrutturazione e consolidamento tecnologico. Tali aree sono disciplinate dall'articolo generale per gli edifici produttivi e artigianali.
In tutto il Subambito, in caso di nuove edificazioni o ampliamenti, è necessario garantire una fascia di rispetto di 5 metri ~~lungo~~ dalla via Piave ~~in sponda destra del torrente Segno~~.
Nelle aree **I**, in aggiunta a quanto previsto dalla normativa generale d'area, sono ammesse le funzioni commerciali di cui all'art. 39, punti 39.3.1 e 39.3.2, nel rispetto del Piano Commerciale Comunale. Non sono invece ammesse le funzioni produttive di cui all'art. 39, punti 39.4.5, 39.4.6.bis, 39.4.7 e 39.4.8.
I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture, in fase progettuale, può ~~avere~~ subire lievi modifiche, funzionali alla mobilità e al migliore collegamento fra i vari Sub ambiti.
Le schede di Sub ambito si intendono vincolanti per i parametri quantitativi e grafici, fatto salvo quanto indicato all'art. 36, punti 4 e 5.

Art. 79 Amb. 7 Infrastrutture generali e viarie di Bossarino

Obiettivi
Gerarchizzazione della mobilità con la previsione di un nuovo svincolo autostradale e con i relativi collegamenti con la viabilità esistente.
Previsione di infrastruttura viaria nuova che collega il nodo di Bossarino con la viabilità al di la del Segno e confacente alla tipologia di mobilità (mezzi trasporto discarica) non più sopportabile in attraversamento all'antico nucleo di San Genesio. ~~Tel viabilità costituisce anche il primo tratto di un nuovo collegamento alternativo di collegamento con il Comune di Berteggi, fondamentale rispetto all'accessibilità alle aree di sviluppo previste dal distretto Dtr 6..~~

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ID - CO**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

Infrastrutture di sostegno
Per gli obiettivi di cui sopra l'azione di rafforzamento del ruolo d'Ambito, non può prescindere dalla realizzazione di interventi quali:
a) Nuovo svincolo autostradale.
b) Aree di sosta di mezzi in attesa di ricarica e attività per l'accoglienza degli autotrasportatori nel Dtr 8

Disciplina d'ambito
L'ambito è costituito da aree occupate da infrastrutture per la viabilità, esistente e di progetto, dalle rispettive fasce di rispetto, da aree destinate a servizi pubblici per attrezzature e impianti generali **sp.G**.
Al fine di costituire forma di mitigazione ambientale, in considerazione delle probabili maggiori concentrazioni di emissioni in atmosfera dovute ai percorsi veicolari presenti e di progetto, le aree verdi connesse ad interventi di nuova costruzione da realizzarsi nel subambito dovranno essere prevalentemente alberate. Potranno inoltre essere indicate anche altre soluzioni con la stessa finalità (es. uso di pavimentazioni ed intonaci fotocatalitici). Il progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nel subambito dovrà essere accompagnato da specifica relazione che illustri l'efficacia della mitigazione sulla base di letteratura scientifica o l'uso di strumenti di calcolo e simulazione.
In particolare vengono specificati i seguenti subambiti

Subambito 7.1
Il PUC recepisce l'attuale Subambito cimiteriale con i suoi ampliamenti in previsione, secondo ~~lo studio di fattibilità redatto~~ il progetto definitivo di "Ampliamento generale del Civico Cimitero in Località Bossarino – Lotto 1".

Subambito 7.2

Il PUC recepisce la struttura ormai consolidata e la viabilità di accesso, sosta e servizi compresi nell'area della Motorizzazione.

Art. 80 Amb. 8 La Valle di Vado

Obiettivi
L'obiettivo principale è la riqualificazione urbana dell'intero ambito coniugando i caratteri ambientali e morfo-tipologici di matrice agricola con i caratteri urbani contemporanei.
Il PUC intende promuovere:
- Il recupero del patrimonio edilizio;
- L'insediamento di nuovi abitanti con l'obiettivo di dare consistenza e significato urbano all'Ambito;
- Il riordino urbano di tutto l'Ambito, anche attraverso la previsione di nuove aree di servizio capaci di soddisfare standard pregressi e di nuovo sviluppo;
- La connessione qualificata ciclopedonale della Valle con Vado centro, attraverso il ridisegno del lungotorrente Segno (Via Piave);
- La previsione di una via alternativa, in grado di sgravare via Piave e via Sacco e di connettere, al suo interno, gli insediamenti esistenti e di nuova previsione.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **IS – MA. IS- MO –B, ID – MO - A**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS, BCT – TRZ – BAT, PRT – TRZ – BAT.**

Infrastrutture di sostegno
Per gli obiettivi di cui sopra l'azione di rafforzamento del ruolo d'Ambito, non può prescindere dalla realizzazione di interventi quali:
a) Un nuovo percorso interno che si sviluppa lungo l'asse maggiore dell'Ambito, atto a favorire, al di fuori dell'asse di via Piave e via Sacco, la mobilità interna, i collegamenti fra le aree ad est e ad ovest, la pedonalizzazione delle vie che attraversano i nuclei originari ed altri percorsi interni. In sede di attuazione degli interventi previsti nell'ambito 8 potranno essere valutate soluzioni viabilistiche alternative mediante predisposizione – anche ad iniziativa privata - di apposita progettazione che ne dimostri la rispondenza agli obiettivi sopra indicati.
b) Dotazione di nuovi spazi per la sosta.
c) Dotazione di una nuova centralità a carattere pubblico: attività mercatale, servizi di prima necessità, commercio al dettaglio di generi alimentari, ufficio postale, ambulatorio ecc;
d) Potenziamento delle aree destinate all'istruzione, che dovranno costituire offerta commisurata alla domanda degli abitanti della Valle, oltre a S. Ermete, Segno e Cunio.

Disciplina d'ambito
L'ambito è interessato da aree a prevalente destinazione residenziale, articolate in subambiti. La parte a monte dell'ambito è classificata come area ~~agricola~~ Tpa, con il duplice obiettivo di mantenere ~~tale~~ l'attività agricola, laddove esiste, e garantire una fascia di rispetto agricolo-ambientale tra l'abitato e l'infrastruttura autostradale. Affinché venga mantenuta tale fascia verde, sono presenti ~~tre~~ alcune aree ~~di presidio ambientale~~ residenziali estensive, al fine di favorire la permanenza degli abitanti in queste aree ~~verdi~~. Per tali aree **Tpa** e **RE** valgono le soglie massime di edificazione e le disposizioni generali di cui agli articoli ~~per le aree **ag** e per le aree **ag.pa**~~ 62 e 63.
Per le aree **Tpa** si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- Distanza minima (D) tra fabbricati: 24 metri
- S.A. minima per singolo intervento di nuova edificazione residenziale, commerciale o turistico-ricettiva: mq. 85
- La consistenza massima ad intervento non potrà essere superiore a mq. 800 di S.A. da articolare con aggregazione di elementi di schiera.
- Nella edificazione deve essere osservata una distanza non inferiore a metri 5,00 dal ciglio delle strade non comprese tra quelle elencate nel D.M. 1/4/1968 riducibili a m. 1,50 nel caso di strade non carrabili

Nelle aree **vr** non è ammessa l'edificazione ma viene prevista un'edificabilità pari a quella delle aree Tpa (0,0142 mq/mq, di cui non più di 0,0085 mq/mq per l'abitazione del proprietario o del conduttore ovvero per attività turistico-ricettive o commerciali) che, attraverso asservimento, può essere trasferito su aree Tpa anche non contigue ma ricadenti all'interno dello stesso ambito 8.
~~Con la scheda progettuale **AP8** il PUC regola un intervento di riqualificazione ambientale, con la localizzazione di una piccola attività produttiva, al fine di ripristinare l'assetto paesistico di un'area degradata, frutto di scavi in abbandono.~~

Oltre agli interventi previsti dalla disciplina generale, nelle aree **R** dei seguenti subambiti sono ammessi interventi di sostituzione edilizia.
Dato l'aumento del carico insediativo previsto e la necessità di adeguamento del servizio di raccolta dei rifiuti, nel progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovranno essere individuate l'ubicazione e le caratteristiche delle aree da destinare alla raccolta dei rifiuti in termini dimensionali, di localizzazione utile ad una agevole movimentazione dei contenitori, di integrazione rispetto ai caratteri architettonici dell'intervento.
Al fine di costituire forma di mitigazione ambientale, in considerazione delle probabili maggiori concentrazioni di emissioni in atmosfera dovute ai percorsi veicolari presenti, le aree verdi connesse ad interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovranno essere prevalentemente alberate. Potranno inoltre essere indicate anche altre soluzioni con la stessa finalità (es. uso di pavimentazioni ed intonaci fotocatalitici).
Il progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovrà essere accompagnato da specifica relazione che illustri l'efficacia della mitigazione sulla base di letteratura scientifica o l'uso di strumenti di calcolo e simulazione.

Subambito 8.1
Il Subambito a destinazione residenziale costituisce la parte centrale della Valle ed è formato dall'insieme degli edifici e delle aree di pregio che necessitano di una riorganizzazione in termini di accessibilità e di servizi pubblici. Sono compresi i nuclei documentali dello sviluppo antropico di Ferrari bassa e Nure, per i quali sono ammessi interventi per il recupero secondo quanto indicato per le aree **CR**. Nella fascia **ou** di connessione fra i due nuclei lungo rio Terrusco sono solo consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti nei limiti di cui all'art. 65. Per l'area a servizi è previsto il potenziamento delle attività per l'istruzione che concentra alla Valle anche le utenze scolastiche di Segno, S. Ermete e Cunio; l'ampliamento comprende attività sportive, per il tempo libero, o altre strutture di sostegno tali da favorire punti di aggregazione.
Tra le aree di più recente espansione, disciplinate come aree **R**, è previsto un completamento regolato dalla scheda progettuale **AP10.** L'area progetto disciplina le potenzialità di sviluppo e completamento dell'abitato della Valle, secondo una logica coerente e perequativa tra gli interventi edificatori realizzabili sui lotti diversi.
Il subambito, nella parte ~~alta~~ nord-ovest, si conclude con le aree ~~di presidio ambientale~~ RE fino alla viabilità di previsione. Le aree ~~**ag.pa**~~ **RE** (per le quali si applicano la soglia massima di edificazione e la normativa generale di cui al relativo articolo 63) sono parzialmente insediate e idonee a nuovi interventi per la residenza del nucleo familiare ~~preposto alle funzioni di presidio e/o~~ preposti a favorire e consolidare la permanenza e i nuclei familiari già insediati, attraverso la riorganizzazione viaria del sistema urbano.

Subambito 8.2
Il Subambito a destinazione residenziale costituisce l'insieme di aree ed edifici centrali e costitutivi del tessuto urbano della Valle di Vado lungo Via Piave.
Il PUC ridisegna il centro d'Ambito, con il sistema del verde, degli spazi pubblici e dei percorsi pedonali sia provenienti da monte che da valle.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree:
a) Area **CR:** edifici e loro pertinenze;
b) Aree **R:** edifici e loro pertinenze;
c) Aree **sp2:** l'intero spazio centrale e le aree della Società.
d) Aree **sp4:** le aree destinate alla sosta ad ovest e lungo la via Piave.
In tutto il Subambito è necessario garantire una fascia di rispetto di 5 metri dai limiti dell'alveo in sponda destra del torrente Segno (fatte salve le maggiori distanze stabilite dal Piano di Bacino), al fine di realizzare il sistema di percorsi pedonali e ciclabili che colleghi La Valle con Vado centro.

Subambito 8.3
Il Subambito destinato all'edilizia convenzionata/agevolata è in fase di realizzazione, secondo quanto previsto nello SUA ~~dell'area~~ della ex zona R10BIS: approvato con D.C.C. n. 107 del 14.12.1998 – esecutivo in data 26.01.1999~~; variante approvata~~ e successive varianti approvate con provvedimento conclusivo prot. n. 15289 del 19.09.2006 e con provvedimento conclusivo prot. n. 304 del 07.01.2010. E' destinato alla residenza e alle aree a servizi previste dallo stesso.
A monte ~~dell'area~~ della strada comunale è presente una fascia residenziale differente, rappresentato dall'insieme edificato con caratteristiche tipologiche monofamiliari attestato alla collina di Navarrè.
~~Una volta ultimato si considera saturo e disciplinato da: aree **R, sp3, sp4** e **sp2**.~~ Il subambito si conclude con il Centro Religioso che conclude le aree a servizio.
Una volta ultimato il complesso degli interventi di nuova edificazione previsti dallo SUA, il subambito si considera saturo e resta disciplinato dalle relative norme di attuazione. Le eventuali modifiche allo SUA eccedenti i margini di flessibilità stabiliti nelle relative norme di attuazione potranno essere apportate secondo le modalità di cui all'art. 36, punti 4 e 5.

Subambito 8.4
Il Subambito a destinazione produttiva è l'insieme delle infrastrutture e degli edifici produttivi, ormai consolidato, accessibile e servito da viabilità propria. Le aree produttive e quelle a servizio delle attività, quali parcheggio e spazi di manovra, sono disciplinate dalla normativa generale per le aree **I**. Nel subambito non sono ammesse le funzioni produttive di cui all'art. 39, punti 39.4.5, 39.4.6.bis, 39.4.7 e 39.4.8.

Subambito 8.5
Il Subambito a destinazione residenziale è articolato intorno al nucleo di Carpinetta in sponda destra del torrente. Ultimo nucleo documentale dello sviluppo antropico di fondovalle, accessibile veicolarmente con strada posta in quota che delimita a monte il Sub ambito artigianale, e pedonalmente da passerelle sulla via Piave.
Sono consentiti al suo interno interventi disciplinati dalle disposizioni normative delle aree **CR**. Nella fascia di rispetto **ou** che separa il Sub ambito dal torrente Segno sono solo consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di edifici preesistenti nei limiti di cui all'art. 65.

Subambito 8.6
Il Subambito in sponda sinistra del Segno è a destinazione produttiva e artigianale. Il PUC conferma tale vocazione e recepisce lo strumento attuativo approvato con provvedimento conclusivo prot. 3691 in data 09.03.2005 e la successiva variante approvata con provvedimento conclusivo prot. 5676 del ~~08.04.2008~~ 10.04.2008 che ne rappresentano il sostanziale completamento. Le eventuali modifiche allo SUA eccedenti i margini di flessibilità stabiliti nelle relative norme di attuazione potranno essere apportate secondo le modalità di cui all'art. 36, punti 4 e 5.
Rimane esclusa dall'attività produttiva e dallo SUA un edificio residenziale e la sua area di pertinenza, posto all'estremo ovest dell'ambito, per la quale si rimanda alla normativa generale per le aree **R**.

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture, in fase progettuale, può ~~avere~~ subire lievi modifiche, funzionali alla mobilità e al migliore collegamento fra i vari Sub ambiti.
Le schede di Sub ambito si intendono vincolanti per i parametri quantitativi e grafici, fatto salvo quanto indicato all'art. 36, punti 4 e 5.

Art. 81 Amb. 9 Area produttiva in sponda destra Segno ovest

Obiettivi
L'obiettivo del PUC per l'ambito è il mantenimento delle attuali attività produttive, e la mitigazione degli effetti ambientali e paesistici delle stesse sul contesto vadese.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ID - CO**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

Disciplina d'ambito
L'ambito è interessato dall'area progetto **AP12**, disciplinata da apposita scheda-norma nella quale si prevedono capannoni di nuova costruzione, e da aree a prevalente destinazione produttiva ~~ei~~, per le quali si rimanda alla disciplina generale **I.** Queste aree sono articolate nei seguenti subambiti.

Subambito 9.1
Il Sub ambito è l'insieme di aree ed edifici della Vetrotex localizzati lungo la sponda del Segno: sono consentiti interventi ~~di ampliamento~~ con i parametri definiti agli Artt. 60 e 70 nel rispetto del rapporto di copertura del 60%. La S.C. dei fabbricati esistenti da conservare deve essere detratta da quella complessiva.
In tutto il Subambito, in caso di nuove edificazioni o ampliamenti, è necessario garantire una fascia di rispetto di 5 metri dai limiti dell'alveo in sponda destra del torrente Segno, fatte salve le maggiori distanze stabilite dal Regolamento Regionale n. 3/2011 o dal Piano di Bacino.
I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.
In caso di cessazione o trasferimento delle attività attualmente insediate, non è ammesso l'insediamento delle funzioni produttive di cui all'art. 39, punti 39.4.5, 39.4.6.bis, 39.4.7 e 39.4.8.

Subambito 9.2
Il Sub ambito costituisce l'insieme delle aree oggetto di PIP di iniziativa pubblica a destinazione produttiva racchiuse tra il Sub ambito, il torrente Segno, la ferrovia Genova XXmiglia e l'infrastruttura viaria d' Ambito. ~~Fatte salve~~ Il PUC conferma le indicazioni e prescrizioni dello SUA (zona I9 del PRIS: approvato con D.C.C. n. 26 del 27.03.1992 – esecutivo in data 25.06.1992)~~: il~~ e successive varianti approvate, da ultimo, dalla conferenza di servizi deliberante in data 28 giugno 2012. Le eventuali modifiche allo SUA eccedenti i margini di flessibilità stabiliti nelle relative norme di attuazione potranno essere apportate secondo le modalità di cui all'art. 36, punti 4 e 5.
Il Sub ambito è servito dalla viabilità interna.
~~All'interno dell'area produttiva **I** sono ammessi servizi all'attività produttiva da destinare alla sosta e spazi di manovra, aggiuntiva rispetto al parcheggio esistente pubblico.~~
Nel subambito 9.2, oltre a quanto previsto dalle norme di attuazione del PIP, sono ammesse le funzioni commerciali di cui all'art. 39, punti 39.3.1 e 39.3.2, nel rispetto del Piano Commerciale Comunale.
In tutto il Subambito, in caso di nuove edificazioni o ampliamenti, è necessario garantire una fascia di rispetto di 5 metri lungo la sponda destra del torrente Segno, fatte salve le maggiori distanze stabilite dal Regolamento Regionale n. 3/2011 o dal Piano di Bacino.
~~All'interno del subambito sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 60.~~
~~E' consentita la realizzazione di tettoie ad uso produttivo relative all'edificio catastalmente individuato al Catasto urbano mappale 965 del foglio 28, nei limiti di cui al progetto approvato dalla conferenza di servizi deliberante in data 19 giugno 2008.~~
I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.

Subambito 9.3
Il Subambito a destinazione stoccaggio rinfuse liquide è l'insieme dei serbatoi e delle strutture tecnologiche serviti sia dalla ferrovia, sia dagli oleodotti. Sono consentiti interventi di cui all'art. 60 finalizzati al potenziamento tecnologico ~~del Sub ambito e/o alla trasformazione produttiva legata alla possibile riduzione della quantità di sostanze liquide sbarcate~~ delle attività attualmente insediate.
E' fatto salvo il progetto per la costruzione di 3 capannoni ad uso industriale/artigianale assentito con permesso di costruire n. 19 del 25.06.2008. Le eventuali modifiche al progetto comportanti incremento di S.A. ovvero modifica delle destinazioni d'uso potranno essere apportate secondo le modalità di cui all'art. 36, punti 4 e 5.
I nuovi interventi edilizi dovranno prevedere la salvaguardia delle alberature di pregio presenti nell'area di intervento nonché, lungo i confini a contatto con insediamenti a destinazione d'uso diversa da quella produttiva, la realizzazione di aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti, nel rispetto del vigente Regolamento del verde.

Art. 82 Amb. 10 S. Ermete

Obiettivi
L'obiettivo principale è la conservazione complessiva e la riqualificazione del nucleo originale e di tutti i percorsi pedonali che fra loro si intrecciano, la conservazione e il presidio territoriale delle aree agricole e degli orti terrazzati, a nord lungo il rio Giue e a sud sulle prime pendici che dipartono dal nucleo delle fornaci di S. Ermete, nonché la tutela del corridoio ecologico individuato nella rete ecologica ligure alla stazione 53444. L'attività di presidio è perseguibile solo attraverso la connessione di tutte le parti tra loro, esistenti e di previsione, con un potenziamento del sistema viario tra S. Ermete e Segno, che colleghi Pessen, località Facullo, il Bricco di S. Bernardo, Segno.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ID – MO -A**
Assetto geomorfologico **MO – B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

Infrastrutture di sostegno
Per gli obiettivi di cui sopra, la valorizzazione e il presidio dell'Ambito necessitano di un sistema viario da ottenere in parte con nuovi tratti, in parte con il potenziamento del sistema esistente. Tale riorganizzazione deve comunque tutelare la trama dei percorsi pedonali. In sede di attuazione degli interventi previsti nell'ambito 10 potranno essere valutate soluzioni viabilistiche alternative mediante predisposizione – anche ad iniziativa privata - di apposita progettazione che ne dimostri la rispondenza agli obiettivi sopra indicati.

Sono altresì da realizzare, attraverso gli interventi di nuova realizzazione, nuove strutture di servizio per gli abitanti di Sant'Ermete.

Disciplina d'ambito
L'ambito è interessato da numerose aree agricole, che presentano caratteri che, per scoscesità, per assenza di vie di accesso risultano scarsamente insediate (categoria ANI-MO-B o IS-MA di PTCP) e da aree che, per le edificazioni già presenti all'interno ~~dei subambiti stessi, le rendono~~ delle stesse, risultano sostanzialmente sature. Inoltre alcune di queste aree agricole (in sponda destra del Segno) si trovano in prossimità o all'interno del SIC; la normativa assume per tali aree quanto specificato nella Relazione di Incidenza allegata al PUC .
Fatte salve queste limitazioni, per le aree **Tpa** si rimanda alle soglie massime di edificazione ed alla disciplina generale ~~**ag.**~~ di cui al relativo art. 62, integrate dalle seguenti ulteriori disposizioni:

- Distanza minima (D) tra fabbricati residenziali, commerciali o turistico-ricettivi: 50 metri **(1)**
- Distanza minima (D) da altri fabbricati: 24 metri
- S.A. massima per singolo intervento di nuova edificazione residenziale, commerciale o turistico-ricettiva: mq. 400 **(2)**
- S.A. minima per singolo intervento di nuova edificazione residenziale, commerciale o turistico-ricettiva: mq. 85
- I nuovi edifici monofamiliari devono essere collocati a distanza non superiore a m. 40,00 dalla viabilità esistente
- L'altezza delle costruzioni a valle delle strade collinari deve essere contenuta al di sotto del piano viabile
- Nella edificazione deve essere osservata una distanza non inferiore a metri 5,00 dal ciglio delle strade non comprese tra quelle elencate nel D.M. 1/4/1968 riducibili a m. 1,50 nel caso di strade non carrabili
NOTE: **(1)** Entro la soglia di massima concentrazione pari a mq. 400 di S.A., riferiti ad intervento di nuova edificazione o risultanti dalla somma delle preesistenze e di eventuali successive integrazioni edilizie per la destinazione residenziale, è consentita la riduzione della distanza reciproca tra fabbricati a 10 m., o la costruzione in aderenza, tra i vari corpi di fabbrica, ciascuno con S.A. $\leq$ mq. 171. **(2)** Rappresenta la massima concentrazione di S.A. da risolvere attraverso l'articolazione in più corpi di fabbrica, ciascuno con S.A. non superiore a mq. 171.

Nelle aree **vr** non è ammessa l'edificazione ma viene prevista un'edificabilità pari a quella delle aree Tpa (0,0142 mq/mq, di cui non più di 0,0085 mq/mq per l'abitazione del proprietario o del conduttore ovvero per attività turistico-ricettive o commerciali) che, attraverso asservimento, può essere trasferito su aree Tpa anche non contigue ma ricadenti all'interno dello stesso ambito 10.
Oltre agli interventi previsti dalla disciplina generale, nelle aree **R** dei subambiti di seguito specificati, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia.
A monte delle suddette aree **R** è previsto un completamento, regolato dalla scheda progettuale **AP13**, che dovrà darsi carico della realizzazione della viabilità comunale di servizio alla parte alta del borgo di S Ermete che potrà essere successivamente estesa alle aree collinari soprastanti.
Dato l'aumento del carico insediativo previsto e la necessità di adeguamento del servizio di raccolta dei rifiuti, nel progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovranno essere individuate l'ubicazione e le caratteristiche delle aree da destinare alla raccolta dei rifiuti in termini dimensionali, di localizzazione utile ad una agevole movimentazione dei contenitori, di integrazione rispetto ai caratteri architettonici dell'intervento.
Al fine di costituire forma di mitigazione ambientale, in considerazione delle probabili maggiori concentrazioni di emissioni in atmosfera dovute ai percorsi veicolari presenti, le aree verdi connesse ad interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovranno essere prevalentemente alberate. Potranno inoltre essere indicate anche altre soluzioni con la stessa finalità (es. uso di pavimentazioni ed intonaci fotocatalitici).
Il progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovrà essere accompagnato da specifica relazione che illustri l'efficacia della mitigazione sulla base di letteratura scientifica o l'uso di strumenti di calcolo e simulazione.

Subambito 10.1
Il Sub ambito a destinazione residenziale e servizi costituisce una parte del nucleo documentale dello sviluppo antropico di S. Ermete di sponda sinistra e lungo il rio Giue, servito da percorsi pedonali e da accessi veicolari di pendenza eccessiva.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree, per le quali valgono le rispettive discipline generali:
Aree **CR:** al suo interno vanno potenziati i percorsi pedonali per i quali è prevista la loro conservazione, e la riqualificazione degli spazi aperti e per la sosta, in particolare nei punti di confluenza di tali percorsi;
Aree **sp.4:** in sponda sinistra del Segno ai piedi dei nuclei.

Aree **ou:** aree di rispetto del nucleo storico, da integrare con i subambiti contermini e da potenziare in termini di aree verdi per la sosta e il tempo libero.
Aree **R**: Costituiscono l'ampliamento di primo impianto a destinazione residenziale del Subambito verso valle; al loro interno sono presenti le aree per i servizi di interesse comune: della società, della scuola elementare e del verde che determinano il centro di aggregazione di località S. Ermete. Anche tali aree sono circondate da aree **ou**. Più a monte il subambito è costituito anche da altre aree residenziali **R** pianeggianti, con edifici (ex 167) e loro pertinenze, saturo e integrato con i servizi, presenti ma da riorganizzare.
Aree **sp1**: scuola materna attualmente non funzionante dove è possibile procedere – mediante interventi di ristrutturazione o sostituzione edilizia con incremento non superiore al 20% del volume geometrico esistente - alla sua trasformazione in servizio idoneo all'intero Ambito (esempio ambulatorio, centro di aggregazione, sale parrocchiali, servizi per l'infanzia o per l'istruzione, ecc.) ovvero alla realizzazione di residenze convenzionate e box pertinenziali, destinando comunque a servizi almeno il 30% della S.A. complessiva di progetto.
Aree **sp3**: spazi verdi nel rispetto dello standard di Sub ambito.

Sub ambito 10.2
L'intero Subambito a destinazione residenziale e servizi, in sponda destra del Segno, è accessibile dalla via Pertinace e collegato alla sponda sinistra da percorsi storici pedonali; costituisce il nucleo base documentale dello sviluppo antropico della località S. Ermete.
Il Subambito è suddiviso nelle seguenti aree:
Aree **CR:** per le quali si applica la disciplina generale
Aree **ME7:** corrispondente al complesso Conventuale di S. Ermete ~~ed indicata quale area a servizi **sp.2**~~
Aree **sp.4:** a parcheggio pubblico compreso tra via Pertinace e la strada di accesso al nucleo
Aree **ou:** area di rispetto al nucleo, attraversata dal percorso pedonale che superato il Segno collega i due subambiti, per la quale si applica la disciplina generale
Aree **R**: di sviluppo residenziale più recente, per le quali valgono le norme di cui all'articolo rispettivo; per il completamento delle aree non ancora sature, ~~è consentito un~~ sono ammessi interventi di nuova edificazione con indice IUI pari a 0,4 mq/mq fino al raggiungimento di una S.A. massima complessiva pari a mq. 428; H max 3 piani. L'ingombro dei nuovi fabbricati dovrà essere proporzionato a quello degli edifici viciniori.
Area **PP**: per la quale il PUC conferma lo SUA di iniziativa privata in zona ex S2b approvato con provvedimento conclusivo del 5 novembre 2004. In relazione agli interventi edificatori previsti dallo SUA sono già stati rilasciati i permessi di costruire ed i relativi lavori sono ultimati, per cui l'area risulta satura. Le eventuali modifiche allo SUA eccedenti i margini di flessibilità stabiliti nelle relative norme di attuazione potranno essere apportate secondo le modalità di cui all'art. 36, punti 4 e 5.

Subambito 10.3
Il Subambito a prevalente destinazione residenziale è costituito dall'edificato in sponda destra del torrente Segno e comprende le fornaci.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree:
Aree **CR:** insieme edificato in fregio alla strada che unisce il Sub ambito a via Pertinace tra queste e il rio, per cui vale la disciplina generale **CR**
Aree **ME5:** fornace di S. Ermete, per cui valgono le disposizioni di cui all'art. 56 secondo le indicazioni contenute nella scheda allegata alle presenti norme.
Aree **sp3:** verde per il gioco e lo sport.
Aree **ou:** è l'insieme delle aree di pertinenza del manufatto emergente e di quelle aree che connettono il **ME** con le aree **CR:** al loro interno sono solo consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di edifici preesistenti secondo quanto indicato dalla normativa generale **ou**.

Subambito 10.4
Il Sub ambito a destinazione residenziale rappresenta l'ultimo intervento di ampliamento e completamento che ha occupato terrazze agricole preesistenti a cavallo di via Pertinace.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree:
a) Aree **R:** il Sub ambito si intende saturo in quanto è l'esito della completa attuazione di uno SUA di iniziativa pubblica. Il Sub ambito è servito da viabilità interna a servizio della residenza.
b) Aree **ou:** costituiscono le aree in sponda destra Segno atte ad aggregare l'intervento col nucleo principale a valle; per esse vale la disciplina generale per le aree **ou**.

Subambito 10.5
Il Subambito rappresenta l'insieme delle aree collinari a cavallo di via Gavotti che hanno determinato l'ampliamento del nucleo di Pessen, in fasi successive, con alcuni edifici plurifamiliari e altri di tipologia prevalente monofamiliare.

Per l'intero subambito il PUC prevede il miglioramento funzionale della viabilità esistente che unisca S. Ermete a Segno; inoltre interventi di ristrutturazione per la corretta definizione della superficie carrabile si rendono necessari di fronte al nucleo di Pessen.
Al fine di garantire la realizzazione di tale viabilità e per mantenere la popolazione locale in tali aree, il PUC ha individuato l'area ~~di presidio ambientale~~ residenziale estensiva, per la quale ~~vale~~ valgono la soglia massima di edificazione e la disciplina generale ~~per~~ relativa alle aree ~~**ag.pa**~~ **RE**, con le seguenti precisazioni:

- gli interventi di nuova costruzione, qualora ricadenti all'interno del corridoio ecologico individuato nella rete ecologica ligure alla stazione 53444, si attuano mediante P.U.O. esteso ad almeno mq. 10.000 accompagnato da S.A.U. esteso all'intero subambito;
- all'interno di una fascia soprastrada della profondità non superiore a mt. 50, misurata planimetricamente dal margine meridionale di subambito (zona ***10.5.1***), possono ammettersi edifici con S.A. non superiore a mq. 571 per singolo intervento, da realizzare con elementi aggregati in linea. Nella soprastante zona ***10.5.2***, invece, la tipologia ammessa deve essere ricondotta ad episodi di edilizia mono o bifamiliare, di S.A. contenuta entro i mq. 171 per singolo intervento;
- il rapporto di copertura (R.C.) non deve essere superiore al 10%.

~~La superficie asservibile utile per per ciascun intervento può essere costituita anche da lotti non contigui, purché ricadenti all'interno del subambito ed entro i 500 metri di distanza dal lotto su cui si realizza l'intervento.~~

Le aree corrispondenti alle sottozone di rispetto paesistico-ambientale previste dalla Disciplina Paesistica del previgente SUG vengono identificate come aree **vr** (fascia di rispetto ambientale), nelle quali non è consentita l'edificazione ma viene previsto un I.U.I. pari a 0,0428 mq/mq che, attraverso asservimento, può essere trasferito su aree RE anche non contigue ma ricadenti nello stesso subambito.

Subambito 10.6

Il Subambito rappresenta un'area a destinazione residenziale, caratterizzata da interventi recenti che non hanno saturato la capacità insediativa.
Il Sub ambito corrisponde ~~interamente~~ in buona parte ad un'area **R** per la quale valgono le norme generali di cui all'articolo rispettivo, con le eccezioni e le precisazioni di seguito indicate. Per il completamento delle aree non sature, ~~è consentito un~~ sono consentiti interventi di nuova costruzione con indice IUI pari a ~~0,24~~ 0,228 mq/mq; i predetti interventi si attuano mediante P.U.O. esteso ad almeno mq. 10.000 accompagnato da S.A.U. esteso all'intero subambito, con obbligo di reperire aree per servizi pubblici pari a 59,4 mq ogni 100 mq di SA, di cui 8,25 mq a parcheggio pubblico. Devono inoltre essere asservite le seguenti aree private: a verde 16,50 mq ogni 100 mq di SA, a parcheggio, ~~33,00~~ 35,00 mq ogni 100 mq di SA per insediamenti residenziali, 49, 50 mq per altri insediamenti.
Ogni intervento di nuova costruzione deve concorrere al miglioramento funzionale della viabilità.
L'edificabilità massima per il subambito è stabilita in ~~20.000 metri cubi~~ 5.714 mq di SA complessiva, dei quali non più di ~~5.000~~ 1.428 mq insediabili al di sopra dell'isoipsa dei 75 metri. E' altresì necessario frazionare in più aggregati le consistenze edilizie realizzabili, aderire quanto più possibile al pendio, limitando in sviluppo ed altezza eventuali opere di contenimento del terreno (da schermare con essenze rampicanti e intervallare con sistemazioni a scarpata delle fasce intercluse) oltre a costituire adeguate pause verdi per contenere l'impatto visivo dei fronti edificati.
L'altezza massima pari a 7,50 m (2 piani fuori terra) è da articolare adeguatamente con aggregazione di più elementi di contenuta consistenza, allo scopo di realizzare corpi di fabbrica tipologicamente riconducibili all'edilizia tradizionale dei piccoli nuclei rinvenibili nel circostante contesto (coperture a capanna o con testate di padiglione, con linea di colmo parallela alle curve di livello, bucature di dimensioni contenute, porticati sporadici e con non più di due arcate ad organismo edilizio, ecc…).
~~Gli interventi in prossimità del nucleo storico (area CR del subambito 10.1) dovranno evidenziare, attraverso la valutazione di uno S.O.I. esteso all'intero subambito 10.6 atto ad evidenziare, la compatibilità paesistica dell'eventuale nuovo intervento edilizio con le necessità di tutela e valorizzazione del nucleo storico esistente.~~

La fascia di rispetto a tutela della percezione del nucleo storico (area CR in subambito 10.1) viene individuata come area **ou**, nella quale non è consentita l'edificazione ma viene previsto un I.U.I. pari a 0,228 mq/mq che, attraverso asservimento, può essere trasferito su aree R anche non contigue ma ricadenti nello stesso subambito, ferme restando le S.A. massime sopra indicate. La suddetta fascia di rispetto potrà essere eventualmente modificata e/o ridotta a seguito di valutazione di uno S.O.I. esteso all'intero subambito 10.6 ed alla limitrofa area CR atto ad evidenziare la compatibilità paesistica dell'eventuale nuovo intervento edilizio con le necessità di tutela e valorizzazione del nucleo storico esistente. Tale flessibilità non può comunque risolversi nell'eliminazione o in una significativa riduzione della fascia di rispetto (oltre il 20% dell'estensione attuale) ma deve piuttosto limitarsi ad una migliore definizone del limite perimetrale, con sostanziale mantenimento dell'estensione dell'attuale area **ou**, sulla base dell'essenziale presupposto di mantenere percettivamente distinta, tramite l'interposizione di un'adeguata fascia verde, l'edificazione di rilievo ambientale (CR) dalla nuova espansione.

Subambito 10.7 *soppresso*

~~Il Subambito rappresenta un'area a destinazione residenziale, caratterizzata da interventi recenti che non hanno saturato la capacità insediativa.~~

~~Il Sub ambito corrisponde interamente ad un'area **R** per la quale valgono le norme generali di cui all'articolo rispettivo. Per il completamento delle aree non sature, è consentito un indice IUI pari a 0,18 mq/mq; con obbligo di reperire aree per servizi pubblici pari a 59,4 mq ogni 100 mq di SA, di cui 8,25 mq a parcheggio pubblico. Devono inoltre essere asservite le seguenti aree private: a verde 16,50 mq ogni 100 mq di SA, a parcheggio, 33,00 mq ogni 100 mq di SA per insediamenti residenziali, 49, 50 mq per altri insediamenti.~~

~~L'intervento deve darsi carico della realizzazione della viabilità comunale di servizio alla parte alta del borgo di S Ermete ed alle aree collinari soprastanti.~~

~~L'altezza massima pari a 7,50 m (2 piani fuori terra) è da articolare adeguatamente con aggregazione di più elementi di contenuta consistenza.~~

Subambito 10.8

Il Subambito è costituito da aree **Tpa** per le quali si rimanda alle soglie massime di edificazione ed alla disciplina generale di cui al relativo art. 62, integrata dalle disposizioni sopra riportate.

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito

L'intero sistema delle infrastrutture può ~~avere~~ subire modifiche non sostanziali ma funzionali al buon funzionamento della mobilità e dell'assetto di collegamento fra i vari Sub ambiti.

Art. 83 Amb. 11 Segno

Obiettivi

L'obiettivo principale è la riorganizzazione del sistema viario, con il superamento dei tratti inadeguati, per tracciato e pendenza, atta a garantire l'agevole accessibilità per gli abitanti, in particolare in prossimità di Via S. Margherita e in collegamento con località S. Bernardo di Segno, per poi proseguire su viabilità esistente e raccordarsi con l'Ambito 12 di Cunio.

Considerata la composizione paesistica originaria dell'ambito, articolata in nuclei fra loro distinti, nel contempo omogenei, e legati alle aree agricole circostanti, il secondo obiettivo è la valorizzazione dell'ambito in termini di recupero e inserimento ambientale, attraverso l'incentivo di attività di presidio territoriale.

Regime di PTCP

Assetto insediativo **ID – MO –A, ME 8**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS, BAT – CO**

Infrastrutture di sostegno

Per gli obiettivi di cui sopra il rafforzamento del ruolo d'Ambito è principalmente caratterizzato dal nuovo sistema viario che collega S. Ermete a Segno da ottenere in parte con nuovi tratti compresi nell'adiacente ambito 10, in parte con il potenziamento del sistema esistente. Tale riorganizzazione non contrasta con il sistema dei percorsi pedonali che collegano tra loro i nuclei storici.

Il Castellaro e il Centro Religioso vanno ~~rafforzato~~ rafforzati con aree verdi e strutture di riferimento dell'intero insediamento.

Disciplina d'ambito

L'ambito è interessato da numerose aree ~~agricole~~ di presidio ambientale **Tpa**, ~~disciplinate dalla~~ per le quali si applicano le soglie massima di edificazione e la disciplina generale ~~**ag.**~~ di cui al relativo art. 62, integrate dalle seguenti ulteriori disposizioni:

- Distanza minima (D) tra fabbricati residenziali, commerciali o turistico-ricettivi: 50 metri **(1)**
- Distanza minima (D) da altri fabbricati: 24 metri
- S.A. massima per singolo intervento di nuova edificazione residenziale, commerciale o turistico-ricettiva: mq. 400 **(2)**
- S.A. minima per singolo intervento di nuova edificazione residenziale, commerciale o turistico-ricettiva: mq. 85
- I nuovi edifici monofamiliari devono essere collocati a distanza non superiore a m. 40,00 dalla viabilità esistente
- L'altezza delle costruzioni a valle delle strade collinari deve essere contenuta al di sotto del piano viabile
- Nella edificazione deve essere osservata una distanza non inferiore a metri 5,00 dal ciglio delle strade non comprese tra quelle elencate nel D.M. 1/4/1968 riducibili a m. 1,50 nel caso di strade non carrabili

NOTE:
(1) Entro la soglia di massima concentrazione pari a mq. 400 di S.A., riferiti ad intervento di nuova edificazione o risultanti dalla somma delle preesistenze e di eventuali successive integrazioni edilizie per la destinazione residenziale, è consentita la riduzione della distanza reciproca tra fabbricati a 10 m., o la costruzione in aderenza, tra i vari corpi di fabbrica, ciascuno con S.A. ≤ mq. 171.
(2) Rappresenta la massima concentrazione di S.A. da risolvere attraverso l'articolazione in più corpi di fabbrica, ciascuno con S.A. non superiore a mq. 171.

Alcune di queste aree ~~agricole~~ ricadono all'interno di un SIC – Sito di Interesse Comunitario, (in sponda destra del Segno) e pertanto la normativa assume quanto specificato nella Relazione di Incidenza (capitolo 7) allegata al PUC.
Nelle aree **vr** non è ammessa l'edificazione ma viene prevista un'edificabilità pari a quella delle aree Tpa (0,0142 mq/mq, di cui non più di 0,0085 mq/mq per l'abitazione del proprietario o del conduttore ovvero per attività turistico-ricettive o commerciali) che, attraverso asservimento, può essere trasferito su aree Tpa anche non contigue ma ricadenti all'interno dello stesso ambito 11.
Dato l'aumento del carico insediativo previsto e la necessità di adeguamento del servizio di raccolta dei rifiuti, nel progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovranno essere individuate l'ubicazione e le caratteristiche delle aree da destinare alla raccolta dei rifiuti in termini dimensionali, di localizzazione utile ad una agevole movimentazione dei contenitori, di integrazione rispetto ai caratteri architettonici dell'intervento.
Le parti ~~non agricole~~ restanti sono articolate nei seguenti subambiti. ~~Nelle aree **R** sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, oltre agli interventi previsti dalla disciplina generale.~~

Subambito 11.1
Il Subambito costituisce l'insieme delle aree del Castellaro di Segno, del Centro Religioso, delle due Società, completate dal diverso utilizzo della scuola elementare e dal potenziamento di aree verdi.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree, per le quali vale la rispettiva disciplina generale:
Area **ME8:** Castellaro di Segno, con la relativa area di pertinenza.
Aree **sp2:** area centrale comprendente il Centro Religioso, il cimitero, l'ex scuola completata dalle strutture e dalle aree di pertinenza delle due società e delle aree e strutture permanenti idonee ad ospitare il presepe vivente.
Aree **sp3:** verde pubblico di interconnessione del centro dell'intero ambito nel suo nuovo assetto, avente il suo culmine sul Castellaro.

Subambito 11.2
Il subambito (suddiviso nelle zone 11.2.1, 11.2.2, 11.2.3 e 11.2.4) è costituito dal sistema degli insediamenti di mezzacosta organizzato intorno ai nuclei documentali dello sviluppo antropico di Segno: S. Bernardo, Piano e Costa. Tali nuclei, attestati lungo il percorso viario che unisce l'ambito con il crinale e questi con la strada per Cunio, sono disciplinati dalla normativa generale per le aree **CR.** All'interno del subambito vanno rafforzati tutti i percorsi pedonali. ~~Per~~ In dette aree CR non sono ammessi interventi di nuova costruzione ma, per i lotti ancora liberi da asservimenti, l'edificabilità a fini residenziali è commisurata ad un IUI pari a ~~0,045~~ 0,0428 mq /mq, con possibilità di trasferimento ~~anche~~ all'esterno delle aree CR ~~ma comunque~~ su aree edificabili **RE** all'interno del sub-ambito 11.2.
La restante area è destinata dal PUC ~~a presidio ambientale~~ in parte all'edificazione residenziale estensiva, al fine di incentivare la permanenza degli abitanti e delle attività sul territorio~~, garantendone la manutenzione ambientale~~. Data la posizione strategica dell'area rispetto al collegamento viario tra Segno e Sant'Ermete, il PUC prevede una riorganizzazione del sistema della viabilità, e ogni intervento di nuova costruzione deve partecipare, ove possibile, alla realizzazione o al potenziamento di un tratto viario, al fine di rendere reale l'attività di presidio auspicata. Gli interventi sono disciplinati dall'articolo 63 relativo alle aree ~~**ag.pa**~~ **RE** (nel rispetto della soglia massima di edificazione ivi richiamata) e dalle seguenti ulteriori prescrizioni:
- lotto minimo di edificazione: 1.500 mq (in 11.2.1, 11.2.2, 11.2.3) e 2.500 mq (in 11.2.4);
- S.A. edificabile massima per singolo intervento: 171 mq per monofamiliari, 214 mq per bifamiliari, 428 mq in 11.2.2 e 571 mq in 11.2.3 (in relazione ad aggregati di almeno 6 fabbricati e 6 unità abitative);
- rapporto di copertura (R.C.) massimo: 5 %;
- nelle zone 11.2.2 e 11.2.3 i nuovi interventi dovranno uniformarsi alla prevalente caratteristica di nucleo organizzato di mezza costa;
- nella zona 11.2.3 l'edificazione risulta subordinata alla redazione di uno studio idraulico del rio Lotta. Tale studio dovrà individuare le opere di ripristino necessarie ad arrestare il fenomeno dell'erosione garantendo stabilità all'area e conseguentemente il soggetto attuatore dovrà farsi carico, mediante la stipula di idonea convenzione, dell'esecuzione, in tutto o in una adeguata parte, delle opere così individuate. Nella medesima zona, come rappresentato nello studio di fattibilità in atti, potrà essere prevista inoltre l'elevazione a 10 metri dell'altezza massima e 3 piani fuori terra in condizioni di particolare acclività ed in presenza di seminterrati non abitativi.

~~La superficie asservibile utile per per ciascun intervento può essere costituita anche da lotti non contigui, purché ricadenti all'interno del subambito ed entro i 500 metri di distanza dal lotto su cui si realizza l'intervento.~~
Le aree corrispondenti alle sottozone di rispetto paesistico-ambientale previste dalla Disciplina Paesistica del previgente SUG vengono identificate come aree **vr** (fascia di rispetto ambientale), nelle quali non è consentita l'edificazione ma viene previsto un I.U.I. pari a 0,0428 mq/mq che, attraverso asservimento, può essere trasferito su aree RE anche non contigue ma ricadenti nello stesso subambito.
~~In deroga alla normativa d'area e di subambito è ammessa la realizzazione di struttura ricettiva e ristorante mediante ristrutturazione ed ampliamento dell'immobile censito a Catasto fabbricati al foglio 21, particella 228 (ex "Batteria") nei limiti di cui al progetto presentato in data 04.06.2008, prot. 8792 e modificato in data 12.09.2008 prot. 14132.~~

Subambito 11.3
Il sub ambito è costituito dal piccolo nucleo di fondovalle, attualmente occupato da un frantoio, per il quale si applica la disciplina generale per ~~la~~ le aree **CR**. ~~Il PUC riconosce un'area **ag.pa** al fine di garantire il presidio da parte dei cittadini già ivi presenti.~~

Subambito 11.4
Il Subambito è costituito dall'insediamento di fondovalle di Ponte dell'Isola ed è caratterizzato da insediamenti residenziali e artigianali di piccole dimensioni.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree:
Aree **R**: per le quali vale la rispettiva disciplina generale. ~~Per il completamento delle aree non sature, è consentito un indice IUI pari a 0,18 mq/mq; H max: 2 piani (7,50 m) da articolare adeguatamente con aggregazione di più elementi di contenuta consistenza.~~
~~Aree **Ag.pa**: in queste aree sono ammessi interventi atti al mantenimento delle attività esistenti e al loro ampliamento (anche produttive), secondo quanto previsto dalla disciplina relativa alle aree di presidio. Ogni intervento dovrà porre particolare attenzione all'accessibilità generale del subambito.~~

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture può ~~avere~~ subire modifiche non sostanziali ma funzionali al buon funzionamento della mobilità e dell'assetto di collegamento fra i vari Sub ambiti.

Art. 84 Amb. 12 Cunio

Obiettivi
L'ambito caratterizzato da una struttura agricola ancora produttiva, rappresenta un luogo di identità da preservare e di equilibrio tra sistema aperto coltivo e nuclei insediativi di fondovalle, di mezza costa e di crinale. Va mantenuta la sua destinazione agricola e la conservazione del patrimonio edilizio esistente contenendo eventuali nuovi interventi che possono alterare l'equilibrio di un'area già a rischio geologico specie nella parte spondale del Segno dove sono più frequenti i movimenti franosi.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **IS - MA**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS, BA – CO**

Infrastrutture di sostegno d' Ambito
Gli obiettivi di cui sopra impongono quale elemento qualificante la prevalente conservazione dello stato attuale, il potenziamento dei percorsi pedonali che concorrono in modo determinante sia ai collegamenti fra i nuclei, sia ai collegamenti di questi con il territorio agricolo.

Disciplina d'ambito
L'ambito è costituito da aree ~~agricole **ag**~~ di presidio ambientale **Tpa**, per le quali ~~vale il~~ valgono le soglie massime di edificazione e le disposizioni generali di cui al relativo articolo ~~generale~~ 62, integrato dalle seguenti ulteriori disposizioni:

- Distanza minima (D) tra fabbricati residenziali, commerciali o turistico-ricettivi: 50 metri **(1)**
- Distanza minima (D) da altri fabbricati: 24 metri
- S.A. massima per singolo intervento di nuova edificazione residenziale, commerciale o turistico-ricettiva: mq. 400 **(2)**
- S.A. minima per singolo intervento di nuova edificazione residenziale, commerciale o turistico-ricettiva: mq. 85

- I nuovi edifici monofamiliari devono essere collocati a distanza non superiore a m. 40,00 dalla viabilità esistente
- L'altezza delle costruzioni a valle delle strade collinari deve essere contenuta al di sotto del piano viabile
- Nella edificazione deve essere osservata una distanza non inferiore a metri 5,00 dal ciglio delle strade non comprese tra quelle elencate nel D.M. 1/4/1968 riducibili a m. 1,50 nel caso di strade non carrabili
NOTE: **(1)** Entro la soglia di massima concentrazione pari a mq. 400 di S.A., riferiti ad intervento di nuova edificazione o risultanti dalla somma delle preesistenze e di eventuali successive integrazioni edilizie per la destinazione residenziale, è consentita la riduzione della distanza reciproca tra fabbricati a 10 m., o la costruzione in aderenza, tra i vari corpi di fabbrica, ciascuno con S.A. ≤ mq. 171. **(2)** Rappresenta la massima concentrazione di S.A. da risolvere attraverso l'articolazione in più corpi di fabbrica, ciascuno con S.A. non superiore a mq. 171.

Nelle aree **vr** non è ammessa l'edificazione ma viene prevista un'edificabilità pari a quella delle aree Tpa (0,0142 mq/mq, di cui non più di 0,0085 mq/mq per l'abitazione del proprietario o del conduttore ovvero per attività turistico-ricettive o commerciali) che, attraverso asservimento, può essere trasferito su aree Tpa anche non contigue ma ricadenti all'interno dello stesso ambito 12.
I nuovi interventi dovranno consentire il mantenimento e miglioramento dei percorsi pedonali indicati nella cartografia.
Il sistema insediativo dei Nuclei documentali dello sviluppo antropico, quali Cunio, Castellaro, Ciapin, Bricco, Case Grilli, Carpeneta, rappresentano un patrimonio esistente da tutelare, attraverso la normativa generale per le aree **CR** e attraverso l'identificazione di aree verdi di rispetto, caratterizzate da orti urbani e fondamentali per il carattere paesistico del luogo, regolate dalla disciplina generale **ou.** Nelle aree ou non è ammessa la nuova costruzione ma viene prevista un'edificabilità pari a quella delle aree ~~agricole Ag, ovvero con I.U.I. pari a 0,01 mq/mq per superfici residenziali, oltre a 0,004 mq/mq per superfici non residenziali, eventualmente trasferibile~~ Tpa (0,0142 mq/mq, di cui non più di 0,0085 mq/mq per l'abitazione del proprietario o del conduttore ovvero per attività turistico-ricettive o commerciali) che, attraverso asservimento, può essere trasferita su aree ~~edificabili~~ Tpa anche non contigue ma ricadenti all'interno dello stesso ambito 12.
Per gli edifici esistenti nelle aree **ou**, gli interventi caratterizzati da ~~ampliamenti~~ incrementi della SA (recupero sottotetto, uso di vani non residenziali ecc.) devono ~~rimanere~~ essere contenuti all'interno del volume ~~principale~~ geometrico preesistente.
Nell'ambito sono individuate alcune aree pubbliche destinate a parcheggio **sp.4**.
Dato l'aumento del carico insediativo previsto e la necessità di adeguamento del servizio di raccolta dei rifiuti, nel progetto degli interventi di nuova costruzione da realizzarsi nell'ambito dovranno essere individuate l'ubicazione e le caratteristiche delle aree da destinare alla raccolta dei rifiuti in termini dimensionali, di localizzazione utile ad una agevole movimentazione dei contenitori, di integrazione rispetto ai caratteri architettonici dell'intervento.

Art. 85 Amb. 13 Campo dei Francesi Rocche Bianche

Obiettivi
L'Ambito, non insediato e prevalentemente boscato è caratterizzato da una fitta rete di sentieri che partono dall'Ambito 11 di Segno e servono, in località Campo Giacone, cascinali esistenti.
Data la peculiarità del sito e la frequenza dei percorsi l'obiettivo primario è il mantenimento dal tale risorsa naturale e il riordino del sistema escursionistico e dei sentieri al fine di favorirne la fruizione.
~~Data la estrema ventosità del crinale, nell'ambito è auspicabile la realizzazione di un impianto eolico, da verificare attraverso i necessari studi eolici e di fattibilità tecnico-ambientale.~~

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ANI – MA, ANI MO - B**
Assetto geomorfologico **MO – B, MA**
Assetto vegetazionale **COL – ISS, BA – CO, BAT – CO, BCT – TRZ – BAT, PRT – TRZ - BAT**

Disciplina d'ambito
Parte dell'ambito è identificata come Area protetta provinciale.
L'ambito è prevalentemente non insediato e non insediabile, fatta eccezione per un'azienda agricola preesistente che viene parzialmente classificata come area Tpa.
Le aree non insediate sono regolate dall'articolo relativo a **TNI**.
Le strutture e le pertinenze di cascinali costituiscono l'insieme delle aree in località Garbea, Verna, Capo Ferrato, Fenugie. Al fine di mantenere il presidio umano in tale territorio e le caratteristiche rurali di tali insediamenti, gli interventi previsti ~~potranno raggiungere un aumento di SA pari al 20 %, senza~~ dall'art. 66

non dovranno comportare aumento in altezza e ~~riproponendo~~ dovranno riproporre le stesse ~~tipologie costruttive, strutture, materiali~~ caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici esistenti.

Subambito 13.1
Comprende l'area di presidio ambientale **Tpa** per la quale valgono le soglie massime di edificazione e le disposizioni generali di cui al relativo articolo 62, con la precisazione che l'asfaltatura della strada di accesso all'azienda e la realizzazione di ogni nuova costruzione potranno essere ammesse solo se funzionali all'attività agricola produttiva, subordinatamente alla predisposizione di un Piano aziendale (PA) da recepire in apposita convenzione.

Subambito I di
E' costituito dalla discarica di Bossarino, in attività, per la quale ~~è possibile un ampliamento secondo la cartografia di PUC, regolato dalla normativa del PTC Provinciale Discariche. Il~~ il PUC recepisce la previsione di ampliamento ~~in fase di approvazione~~ approvata dalla Provincia di Savona.
Si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, comma 7.

Art. 86 Amb. 14 Sponda destra Segno

Obiettivi
L'ambito è costituito dall'esteso versante sopra la sponda destra del Segno. Esso rappresenta una risorsa ambientale e naturale di estremo valore da mantenere e tutelare, come indicato dalla presenza di un esteso SIC (Sito di Interesse Comunitario). Al suo interno, nelle parti più basse del versante, è presente un sistema insediativo tradizionale, che vede alcune corti rurali sparse nel territorio prevalentemente non insediato, ed altre raggruppate in piccolissimi nuclei di matrice agricola. Il PUC intende mantenere tali assetti naturali ed insediativi.
L'ambito accoglie altresì cave e discariche, che rappresentano attività produttive presenti sul territorio, il cui mantenimento ed eventuale ampliamento deve contenere al massimo gli impatti ambientali e paesistici indotti.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ANI – MA**
Assetto geomorfologico **MO – B, MA**
Assetto vegetazionale **BAT – CO, BCT – TRZ – BAT, PRT – TRZ – BAT a monte dell'autostrada; BCT – TRZ – BAT e sistema delle Cave e delle Discariche; BRT- TRZ –BAT, BAT – CO la restante parte.**

Infrastrutture di sostegno
Per ottemperare agli obiettivi di cui sopra il PUC ~~prevede una nuova~~ conferma la viabilità recentemente realizzata, tangente all'ambito, che collega il fondovalle alla discarica del Boscaccio, evitando l'abitato di S. Genesio e si ricongiunge con la viabilità esistente ai margini dell'Area ME3 (Complesso Conventuale di S. Genesio)~~. Tale~~, dando atto che tale viabilità potrebbe collegarsi anche ad un nuovo sistema di collegamento verso Bergeggi, in vista dell'intervento previsto ~~con il Distretto di Trasformazione Dtr.6~~ nel subambito 14.4.
Viene altresì confermato il progetto della rampa di collegamento tra via Mulini e la nuova strada di San Genesio, recentemente realizzato dalle Ditte Ecosavona e Mantobit.
Inoltre si prevede la possibilità di realizzare una bretella di collegamento tra via Mulini e via Cascine, da realizzarsi a cura e spese dei privati utilizzatori i quali dovranno anche farsi carico di acquisire la disponibilità delle aree necessarie.

Disciplina d'ambito
Parte dell'ambito è identificata come Area protetta provinciale ed è interessata da un SIC.
L'ambito è prevalentemente non insediato e non insediabile.
Le aree non insediate sono regolate dall'articolo relativo a **TNI**.
Al suo interno sono individuati ~~tre~~ quattro subambiti, due cave e due discariche oltre ad un'area per raccolta temporanea di materiali inerti.

Subambito 14.1
Comprende un territorio destinato dal PUC a strutture sportive all'aria aperta (sp.3 – verde giochi e sport): maneggio in attività. Sono consentiti, per le strutture edilizie esistenti, interventi ~~di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e~~ fino alla sostituzione edilizia senza superare i seguenti parametri: incremento max di SA pari a 200 mq; ~~SC~~ Volume geometrico totale non superiore al 20% ~~dell'intero subambito~~ di quello preesistente; H max mt 7,00.
Per tale subambito non è ammesso cambio di destinazione d'uso rispetto ad attività riferibili a **sp.3** – verde, giochi e sport, nel rispetto della convenzione stipulata con il Comune di Vado Ligure.

Subambito 14.2
Comprende due strutture cascinali di pregio ambientale, ai piedi di località Navarrè.
Per entrambe vale la disciplina generale delle aree **CR** ma, sugli edifici ricadenti all'interno delle aree di danno dello stabilimento Petrolig, non sono ammessi interventi che determinino incremento del carico insediativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 16/2008 e s.m..

Subambito 14.3
Comprende un territorio agricolo ancora in produzione, con i relativi nuclei rurali e corti agricole sparse.
Per il subambito ~~vale~~ valgono le soglie massime di edificazione e la normativa generale delle aree ~~**ag**~~ **Tpa**, delle aree **Apa** (area serricola in loc. Carpineta) e delle aree **CR**.
Per le aree **Tpa** si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

- Distanza minima (D) tra fabbricati: 24 metri
- S.A. massima per singolo intervento di nuova edificazione residenziale, commerciale o turistico-ricettiva: mq. 400
- S.A. minima per singolo intervento di nuova edificazione residenziale, commerciale o turistico-ricettiva: mq. 85
- Nella edificazione deve essere osservata una distanza non inferiore a metri 5,00 dal ciglio delle strade non comprese tra quelle elencate nel D.M. 1/4/1968 riducibili a m. 1,50 nel caso di strade non carrabili

Nelle aree **vr** non è ammessa l'edificazione ma viene prevista un'edificabilità pari a quella delle aree Tpa (0,0142 mq/mq, di cui non più di 0,0085 mq/mq per l'abitazione del proprietario o del conduttore ovvero per attività turistico-ricettive o commerciali) che, attraverso asservimento, può essere trasferito su aree Tpa anche non contigue ma ricadenti all'interno dello stesso subambito 14.3.

Subambito 14.4
Comprende l'area **sp.3** di circa mq. 500.000 sovrastante la frazione di Porto Vado, di cui si prevede la cessione al Comune e la sistemazione a parco pubblico in sede di attuazione del subambito 2.2.
Trattandosi di area sulla quale non è noto lo stato di qualità dei suoli e delle acque, la realizzazione del parco pubblico è subordinata:
- alla preventiva effettuazione di apposite indagini preliminari che attestino l'assenza di contaminazione nel suolo, nelle acque superficiali e nelle acque sotterranee;
- in caso di accertata contaminazione, alla preventiva realizzazione dei necessari interventi di bonifica.
Nelle more di quanto sopra, si applicano le disposizioni previste dall'art. 66 per le aree **TNI**, ivi compresa la possibilità di realizzare opere mirate alla difesa dagli incendi boschivi (serbatoi di accumulo, invasi collinari, strade tagliafuoco ecc.).

Subambito I ca 1
Cava Mei in attività, regolato dal PTC regionale delle Cave. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, comma 7.

Subambito I ca 2
Cava Trevo in attività, regolata dal PTC regionale delle Cave. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, comma 7.

Subambito I di 1
Discarica del Boscaccio, strettamente correlata con Cava Mei, ~~è regolata dal PTC provinciale delle Discariche~~ per la quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, comma 7.
Il PUC recepisce la previsione di ampliamento ~~in fase di studio~~ approvata dalla Provincia di Savona. Inoltre si individua una fascia di rispetto non destinata alla coltivazione, previa verifica di compatibilità con i vincoli esistenti, nella quale sono consentite le attività accessorie alla discarica stessa e finalizzate alla mitigazione ambientale.

Subambito I di 2
Discarica di S. Ermete, in fase di completamento, per la quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, comma 7.

Subambito I di 3
Area per raccolta temporanea di materiali inerti, in attività, per la quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, comma 7.

Art. 87 Amb. 15 Sistema Rocca dei Corvi

Obiettivi
L'ambito a forte connotazione ambientale è costituito del sistema della Rocca dei Corvi che si sviluppa sull'asse nord – sud e domina dall'alto il bacino del Segno.
L'Ambito non insediato e non insediabile è completamente boscato e dominato dalle caratteristiche punte di Rocca dei Corvi, Rocca dei Corvi sud e Rocca dei Corvi nord, e si estende verso ovest fino al confine col comune di Quiliano. Obiettivo principale è il mantenimento dal tale risorsa naturale, favorendone la fruizione.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ANI – MA**
Assetto geomorfologico **MO – B, MA**
Assetto vegetazionale **BA – CO, COL – ISS**

Disciplina d'ambito
Parte dell'ambito è identificata come Area protetta provinciale.
Non sono individuati sub-ambiti.
Le aree non insediate sono regolate dall'articolo relativo a **TNI**.
L'ambito si ritiene idoneo ad attività legate all'addestramento di cani, secondo i parametri urbanistici indicati nell'articolo generale relativo alle aree **TNI**.

Art. 88 Amb. 16 Cà di Gatti

Obiettivi
L'Ambito costituisce la parte del territorio comunale al confine col comune di Vezzi Portio. Completamente boscato, non insediato e non insediabile, è servito dalla viabilità che unisce il bacino del Segno col territorio di Vezzi Portio, ed è caratterizzato dalla presenza di due aree idonee per la "fruizione pubblica delle risorse". Obiettivo principale è il mantenimento dal tale risorsa naturale, favorendone il turismo escursionistico – sportivo.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ANI – MA**
Assetto geomorfologico **MA**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

Disciplina d'ambito
L'ambito è un'Area protetta provinciale.
Non sono individuati sub-ambiti.
Le aree non insediate sono regolate dall'articolo relativo alle aree **TNI**.
Le due aree a fruizione pubblica delle risorse sono regolate dall'articolo relativo alle aree **ag.fp.**
Poiché le ~~due~~ suddette aree TNI e ag.fp si trovano all'interno o in prossimità di un SIC, gli interventi e le attività ammesse dovranno valutare gli effetti potenziali indotti sulla flora e sulla fauna (secondo la Relazione di Incidenza - paragrafi 7.2 e 7.5).

L'eventuale sviluppo insediativo nelle aree ag.fp deve seguire le caratteristiche dell'esistente, prevedendo la realizzazione di analoghi edifici corrispondenti a tipi edilizi a corte, con cellule su due piani aggregate in maniera giustapposta, in prossimità degli edifici esistenti e utilizzando i percorsi esistenti come impianto. Analoga tipologia dovrà essere riproposta anche nel caso di ampliamento degli edifici esistenti.
Tipologie costruttive, strutture, materiali vanno realizzate in maniera coerente con le preesistenze.
In entrambi i casi (ampliamento o nuovo impianto) il nuovo sviluppo insediativo non deve ~~essere~~ comportare un incremento superiore al 35% del volume ~~virtuale~~ geometrico esistente.

Art. 89 Amb. 17 Infrastrutture autostradali

L'ambito è caratterizzato dall'infrastruttura autostradale per la quale vige la normativa nazionale di riferimento alla quale il PUC rimanda integralmente.

SCHEDA ME 5